
Datum: 18.04.2024
Gericht: Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper: 514
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 514 C 112/23
ECLI: ECLI:DE:AGDO:2024:0418.514C112.23.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es zu unterlassen, einen Strandkorb außerhalb der ihnen zugewiesenen Sondernutzungsfläche Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan (Terrasse Nr. 1), beigefügt der Klage vom 00.00.0000 als Anlage K1, abzustellen, somit auch nicht auf der unmittelbar an die Sondernutzungsfläche angrenzenden Pflasterfläche.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es zu unterlassen, eine Wäschespinne im Sichtbereich der Sondernutzungsfläche Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan der Klageschrift (Terrasse Nr. 2) aufzustellen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird auf bis zu 2.000,00 € festgesetzt.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft P.-straße N01 in E.. Es handelt sich um eine Zweier-WEG. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die gesamte Gartenfläche im Gemeinschaftseigentum steht und lediglich an den jeweiligen Terrassen der Parteien ein Sondernutzungsrecht besteht, wobei zwischen den Parteien nicht unstreitig ist, ob die Terrasse der Klägerin so errichtet wurde, wie dies die Teilungserklärung vorsieht. Die Terrasse Nr. 1 steht im Sondernutzungsrecht der Beklagten, die Terrasse Nr. 2 im Sondernutzungsrecht der Klägerin. Wegen der Einzelheiten wird auf den Lageplan Bl. 6 d.A. Bezug genommen. Die Beklagten nutzen auf ihrer Terrasse einen Strandkorb, welcher zumindest gelegentlich außerhalb des eingeräumten Sondernutzungsrechts, abgedeckt mit einer Plane, auf dem Gemeinschaftseigentum steht. Darüber hinaus stellen die Beklagten zumindest gelegentlich im gemeinschaftlichen Garten eine Wäschespinne auf und trocknen dort ihre Wäsche, wobei diese Wäschespinne, wenn sie aufgestellt ist, von der Terrasse der Klägerin aus einsichtig ist.

Die Klägerin behauptet, dass der Strandkorb von ihrem Sondereigentum aus störend sichtbar sei. Der Strandkorb störe erheblich, wenn er quasi direkt vor bzw. neben der seitlichen Wohnungsausgangstür der Klägerin stehe. Auch handele es sich bei der Wäschespinne um eine störende optische Beeinträchtigung. Auch komme es zu erheblichen störenden Geräuschemissionen von bis zu 90 dB auf der Terrasse der Klägerin, wenn Wäsche aufgehängt sei. 2

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie die Ansprüche auf Unterlassung geltend machen könne und insoweit keine Durchsetzung durch die Gemeinschaft erforderlich sei. 3

Die Klägerin beantragt, 4

• 1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es zu unterlassen, einen Strandkorb außerhalb der ihnen zugewiesenen Sondernutzungsfläche Nr. 1 gemäß beigefügtem Aufteilungsplan (Terrasse Nr. 1) abzustellen, somit auch nicht auf der unmittelbar an die Sondernutzungsfläche angrenzenden Pflasterfläche. 56

• 2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es zu unterlassen, eine Wäschespinne im Sichtbereich der Sondernutzungsfläche Nr. 2 gemäß beigefügtem Aufteilungsplan (Terrasse Nr. 2) aufzustellen. 78

Die Beklagten beantragen, 9

die Klage abzuweisen. 10

Die Beklagten sind der Ansicht, dass etwaige Ansprüche nur durch die WEG durchgesetzt werden könnten. Es werde bestritten, dass der Strandkorb eine optische Störung darstelle. Die Erweiterung der Terrasse hätten die Beklagten mit Zustimmung der Klägerin vorgenommen. Die Wäschespinne werde seit 15 Jahren genutzt. Die Klägerin hätte sogar selbst jahrelang eine Wäschespinne in der Nähe genutzt. 11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die protokollierten Erklärungen Bezug genommen. Das Gericht hat am 00.00.0000 einen Ortstermin durchgeführt und die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen der protokollierten Wahrnehmungen wird auf das Protokoll des Ortstermins vom 00.00.0000 Bezug genommen. 12

<u>Entscheidungsgründe:</u>	13
Die zulässige Klage ist begründet.	14
Die Klägerin ist zur Durchsetzung der geltend gemachten Ansprüche aktivlegitimiert. Beeinträchtigungen des Sondereigentums kann jede Eigentümerin selbst abwehren. Diese Ansprüche können auch nicht vergemeinschaftet werden. Will der Wohnungseigentümer selbst gegen eine Störung vorgehen, ohne die Gemeinschaft einzubeziehen, muss er die Beeinträchtigung seines Sondereigentums vortragen. Diese Störungen des Sondereigentums liegen nach der Rechtsprechung des BGH dann vor, wenn Emissionen wie Geräusche oder Gerüche unmittelbar auf das Sondereigentum einwirken oder wenn es zu negativen Emissionen wie etwa einer Verschattung oder Beeinträchtigung der Aussicht kommt (Abramenko in: Jennißen, WEG, 8. Aufl. 2024, § 9 a Rdnr. 62 b). So liegt es hier. Die Klägerin trägt vor, dass es zu Beeinträchtigungen der Aussicht komme.	15
Die Klage ist auch begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Unterlassungsanspruch zu, § 1004 BGB, § 14 Abs. 2 Ziff. 1 WEG. Gemäß § 14 Abs. 2 Ziff. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus zu beeinträchtigen. Bei dem abgestellten Strandkorb handelt es sich um eine solche Beeinträchtigung, die über das genannte Maß hinausgeht. Das Gericht konnte beim Ortstermin feststellen, dass der Strandkorb, wie auf dem Lichtbild Bl. 8 d.A. ersichtlich, abgestellt ist. Dieser Blick, der aufgrund der Glastür im Sondereigentum der Klägerin wahrgenommen werden kann, stellt eine nicht hinzunehmende optische Beeinträchtigung dar. Eine solche Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist unzulässig. Auch die Wäschespinne ist insoweit von der Klägerin nicht zu dulden. Zwar handelt es sich bei der Wäschespinne nicht um eine bauliche Veränderung, deren Beseitigung verlangt werden könnte. Denn allenfalls eine fest und dauerhaft im Boden verankerte Wäschespinne kann eine bauliche Veränderung darstellen, deren Errichtung zustimmungspflichtig ist (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 23.12.1999 – 3 W 198/99, FGPrax 2000, 59). Vorliegend stellt aber der konkrete Nutzungsort der Wäschespinne eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Abs. 2 Ziff. 1 WEG dar, da die Wäschespinne ebenfalls vom Sondereigentum und Sondernutzungsrecht der Klägerin aus sichtbar ist und auch insoweit eine nicht hinzunehmende Nutzung des Gemeinschaftseigentums darstellt. Hierbei ist es unerheblich, ob die Klägerin selbst in der Vergangenheit eine Wäschespinne im Garten genutzt hat. Auch ein solcher Betrieb wäre unzulässig, wenn er vom Sondernutzungsrecht der Beklagten aus einzusehen ist, und könnte durch die Beklagten unterbunden werden.	16
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.	17
Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.	18
Den Streitwert schätzt das Gericht auf 2.000,00 €.	19