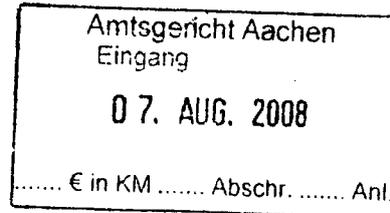


Amtsgericht Aachen
Abteilung für Wohnungseigentumsangelegenheiten
- durch Fach -
52070 Aachen



Aachen, den 06.08.2008
Az.: 02072/07 M rc / se
Sekretariat: 9466851/57
Fax-Sekretariat: 9466859

KLAGE

In dem Rechtsstreit

der [REDACTED], bestehend aus den Gesellschaftern, den Herren [REDACTED]
[REDACTED], 52066 Aachen,
Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Delheid Soiron Hammer,
Friedrichstr. 17 – 19, 52070 Aachen -

gegen

1. Frau [REDACTED], [REDACTED], 52072
Aachen,
2. Herrn Dr. [REDACTED], [REDACTED], 52072 Aachen,
Beklagte,

wegen Gebrauchsbeeinträchtigung entgegen § 14 WEG

Streitwert (geschätzt): bis EUR 1.500,00.

AACHEN

Dr. Johannes Delheid
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Lehrbeauftragter für Gesellschaftsrecht an der Kath. FH NW

Carlo Soiron

Friedhelm Hammer

Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht

Günter Stieldorf

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Johannes Günter

Fachanwalt für Insolvenzrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

Markus Cosler

Guido J. Imfeld

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz
Erm. Übersetzer für Franz. (OLG Köln)

Dr. Martin Weber

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Erbrecht

Dr. Tillmann Peters

Frank Gävert

Fachanwalt für Arbeitsrecht

René Chaineux

Achim Delheid

Holger Salentin

Melanie Bentz

Heiner Höfken

Richter am AG a.D.

Hans-Werner Fröhlich

Justitiar des Bistums Aachen a.D.

In Kooperation mit

Karl-Heinz Dobbelsstein

Fachanwalt für Familienrecht

Friedrichstraße 17-19

52070 Aachen

Parkhaus Adalbertsteinweg

Postfach 50 04 52

D-52088 Aachen

tel +49.(0)241.946 68-0

fax +49.(0)241.946 68-77

kanzlei@delheid.de

www.delheid.de

Gerichtsfach 011

Aachener Bank eG 390 601 80

Konto 2 108 792 011

Sparkasse Aachen 390 500 00

Konto 2 039 139

EUPEN

Guido Imfeld SPRL

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für gewerbli. Rechtsschutz
Erm. Übersetzer für Franz. (OLG Köln)

Gospert 24

B-4700 Eupen

tel +32.(0)87.78 75 46

fax +32.(0)87.89 13 66



Hiermit bestellen wir uns unter anwaltlicher Versicherung unserer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung zu Prozessbevollmächtigten der Klägerin, in deren Namen wir gegen die Beklagten Klage zum Amtsgericht Aachen erheben. Wir bitten um Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung, in welchem wir beantragen werden,

- 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, Störungen durch ihre Mieterin Frau [REDACTED] im Haus Kronenberg 81 in Aachen gegenüber dem Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 74 gem. Aufteilungsplan der Eigentümergemeinschaft Kronenberg 65 bis 81 in Aachen zu unterlassen, die durch fütterungsbedingten Vogelflug begründet sind, und den Beklagten für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft anzudrohen;**

- 2. die Beklagten als Gesamtschuldner und als Gesamtschuldner neben Frau [REDACTED], Kronenberg 81, 52074 Aachen zu verurteilen, an die Klägerin 577,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;**

- 3. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner und als Gesamtschuldner neben Frau [REDACTED], Kronenberg 81, 52074 Aachen verpflichtet sind, der Klägerin jeglichen weiteren Schaden, insbesondere den Mietausfallschaden, zu ersetzen, der daraus resultiert, dass die Mieterin der Beklagten, Frau [REDACTED], in ihrer Wohnung im Haus Kronenberg 81 in Aachen auf dem Balkon Vögel füttert und es hierdurch zu Vogelanflug kommt.**

Zugleich wird gegenüber

Frau [REDACTED], Kronenberg 81, 52074 Aachen,
Streitverkündete,

der Streit verkündet

mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin beizutreten.

BEGRÜNDUNG:

I. Die Klägerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von Aachen in Bl. 15616 eingetragenen Wohnungseigentums, der im Aufteilungsplan mit Nr. 74 gekennzeichneten Wohnung. Diese Wohnung liegt im Erdgeschoß Mitte des Hauses Kronenberg 81 in 52074 Aachen. Die Beklagten sind gemeinschaftliche Wohnungseigentümer der 2 Stockwerke über dieser Wohnung befindlichen Wohnung, eingetragen im Grundbuch von Aachen unter Bl. 15536.

Beweis (im Falle des Bestreitens):

Einholung eines Grundbuchauszugs

Die Wohnung der Klägerin ist an die Streitverkündete, Frau [REDACTED], vermietet. Die Wohnung der Beklagten ist an Frau [REDACTED] vermietet, die mit gesonderter Klage auf Unterlassung und Schadensersatz in Anspruch genommen wird.

II. Die Streitverkündete, [REDACTED], ließ durch ihre Rechtsanwälte, die Rechtsanwälte Sparla, Achenbach & Partner, unter dem 17.08.2007 ankündigen, dass wegen der Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des eigenen Balkons die Miete zukünftig nur noch gemindert gezahlt werde.

Beweis: in Kopie anliegendes Schreiben der RAe. Sparla, Achenbach & Partner vom 17.08.2007

Begründet wird dies damit, dass die Mieterin der Beklagten auf ihrem Balkon ein großes Vogelhaus errichtet habe und dort sowie auf der angrenzenden Wiese und im Vorgarten wildlebende Tauben füttere. Durch den Vogelflug und durch die Scharenbildung auf der Balustrade werde die Nutzung des angemieteten Balkons erheblich durch Vogelkot beeinträchtigt, was u.a. auch dazu führe, dass Taubenkot Kleidung der auf Balkon der Mieterin befindlichen Personen beschmutze.

Beweis: wie vor

- 4 -

Die Beklagten wurden zunächst durch die Wohnungseigentumsverwalterin, die Haus- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft [REDACTED] mbH, aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass deren Mieterin solche Störungen nicht mehr verursache. Nachdem dieses nicht erfolgreich war, wurden die Beklagten durch unsere Kanzlei unter dem 23.01.2008 erneut zur Unterlassung aufgefordert.

Beweis: in Kopie anliegendes Schreiben vom 23.01.2008

Tatsächlich geschah allerdings nichts, so dass die Streitverkündete zunächst die Miete für Januar 2008 um 173,25 € kürzte. In den Folgemonaten bis einschließlich August 2008 wurde nur noch eine um jeweils 57,75 € geminderte Miete gezahlt.

Beweis: Zeugnis der Frau [REDACTED], Kronenberg 81, 52074 Aachen

Hieraus ergibt sich der im Klageantrag zu Ziffer 2 genannte Betrag.

III. Gem. § 14 Nr. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, für die Einhaltung der in § 14 Nr. 1 WEG bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt. Somit haben die Beklagten selbst dafür einzustehen, dass von ihrem Sondereigentum nur in einer solchen Weise Gebrauch gemacht wird, dass hierdurch keinem anderen der Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Tatsächlich ist der Vogelflug nach den als richtig zu unterstellenden Darlegungen der Streitverkündeten in einem solchen Maß beeinträchtigend, dass dieser weder durch eine Mieterin noch durch einen sonstigen Wohnungseigentümer hinzunehmen wäre.

**Beweis: 1. Einnahme des Augenscheins
2. Zeugnis Frau [REDACTED], b.b.**

/..



Diese Pflichten des Wohnungseigentümers gehen dahin, störende Mieter auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen und notfalls das Mietverhältnis so schnell wie möglich zu beenden. Soweit ein Wohnungseigentümer diese Pflichten schuldhaft verletzt oder sich ein Verschulden Dritter gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss, haftet er dem beeinträchtigten Wohnungseigentümer deswegen auf Schadenersatz (statt vieler: OLG Saarbrücken, Beschluß vom 04.04.2007 – 5 W 2/07-2 – NZM 2007, 774).

IV. Der Schaden, den die Klägerin erleidet, besteht zunächst darin, dass die Streitverkündete die Miete bislang bereits um den oben genannten Betrag gemindert hat. Da zu befürchten ist, dass die Mieterin die Minderung weiter fortsetzt, ist der Feststellungsantrag geboten.

V. Sollte die Klägerin deswegen unterliegen, weil eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnung der Klägerin nicht vorliegt, stünde gleichzeitig fest, dass die Mieterin zur Minderung nicht berechtigt war, so dass die Mieterin verpflichtet wäre, die Miete, die sie bislang nicht bezahlt hat, nachzuentrichten. Dies rechtfertigt die vorliegende Streitverkündung.

6 Abschriften anbei.

René Chaineux
Rechtsanwalt