

**Abschrift**



Verkündet am 16.10.2014

Däg, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop  
IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**



In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

die übrigen Mitglieder der WEG  
bestehend aus

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.

18. Herrn
19. Herrn
20. Herrn
21. Frau
22. Frau
23. Herrn
24. Herrn
25. Frau
26. Herrn
27. Herrn
28. Frau

vertr. d. d. Verw. Hausverwaltung

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 25.09.2014  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert von  
10.000,00 Euro.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu  
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft

Am 28.06.2013 fand eine Versammlung der Wohnungseigentümer statt, deren  
Ergebnisse in der Niederschrift vom 09.07.2013 festgehalten sind. Unter TOP 10  
wurde über die weitere Vorgehensweise wegen Schimmelschäden beraten, die in  
einigen Wohnungen aufgetreten waren. Man beschloss mehrheitlich, der Problematik

im Wege einer Innensanierung mit Hilfe von Kalzium-Silikat-Platten entsprechend dem Angebot der Fa. Herr zu werden.

Der Kläger ist mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Dieser sei für unwirksam zu erklären, weil er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Für eine Sanierungsmaßnahme innerhalb der im Sondereigentum stehenden Wohnungen fehle der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz. Die Innensanierung sei zudem nicht sinnvoll. Nur eine Erneuerung der Kerndämmung an den Außenwandflächen könne die Feuchtigkeitsproblematik beheben, da das Problem im Außenbereich bestehe. Es seien zudem keine Vergleichsangebote eingeholt worden. Der gefasste Beschluss sei auch zu unbestimmt.

Der Kläger beantragt,

1. den Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2013 unter Tagesordnungspunkt 10 (Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Feucht-/Schimmelschäden) für ungültig zu erklären;
2. die Beklagten zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erklären, dass der Zwischenraum zwischen Rohmauerwerk und Fertigteilfassade des Objekts Bottrop mit einer Kerndämmung ausgefüllt wird, die Verwalterin mindestens 3 Angebote für die hierfür notwendigen Arbeiten einholt und den Auftrag für die Durchführung der Arbeiten an das Unternehmen mit dem günstigsten Angebot erteilt, wobei die Kosten der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen sind, hilfsweise nach Einholung der mindestens 3 Angebote für die notwendigen Arbeiten die Eigentümergeinschaft im Rahmen einer von der Verwalterin einzuberufenden außerordentlichen Eigentümerversammlung über die konkrete Auftragsvergabe nebst Kostenentnahme aus der Instandhaltungsrücklage beschließt;
3. äußerst hilfsweise in Bezug auf den Klageantrag zu 2., dass das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG nach billigem Ermessen in Bezug auf die Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Rahmen der Sanierung der Fassade durch Auffüllung der Kerndämmung entscheidet.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen des Klägers entgegen. Der Beschluss zu TOP 10 sei nicht zu beanstanden. Ein Fachmann habe die Innensanierung mit Silikatplatten als mögliche Alternative vorgeschlagen. Die klägerseits favorisierte Außensanierung sei finanziell überhaupt nicht einschätzbar.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. vom 04.02.2014 sowie auf dessen Ergänzungsgutachten vom 03.06.2014 wird Bezug genommen.

#### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4, 1 WEG zulässig. Sie ist aber unbegründet. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.06.2013 zu TOP 10 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und hat Bestand. Aus diesem Grunde kann der Kläger auch nicht verlangen, dass die beklagten Eigentümer einer Außensanierung zustimmen.

1. Den Eigentümern fehlt nicht die Beschlusskompetenz, eine Innensanierung zu beschließen. Denn die Außenwände sind insgesamt zwingend gemeinschaftliches Eigentum, ohne dass zwischen Außen- und Innenseite differenziert werden kann. Über gemeinschaftliches Eigentum darf die Versammlung aber ohne weiteres beschließen.

Die betroffenen Eigentümer müssen auch die Installation von Dämmplatten in ihrer Wohnung dulden, da der Raumverlust wegen der geringen Dicke der Platten unwesentlich und daher hinzunehmen ist. Das folgt aus dem allgemeinen Aufopferungsgedanken des § 14 Abs. 4 WEG.

2. Der Beschluss zu TOP 10, an dessen Bestimmtheit zu zweifeln keine Veranlassung besteht, ist auch nicht deshalb aufzuheben, weil keine Vergleichsangebote eingeholt wurden. Eine derartige Wirksamkeitsvoraussetzung existiert im WEG-Recht nicht. Das WEG sieht daher nicht vor, dass Beschlüsse, die

Sanierungsmaßnahmen zum Gegenstand haben, nur dann wirksam sein können, wenn Alternativangebote vorgelegt haben.

Die einschlägige Rechtsprechung ändert daran nichts. Denn soweit dort das Einholen von Vergleichsangeboten für die Wirksamkeit von Sanierungsbeschlüssen gefordert wird, gilt dies nur für größere Sanierungsvorhaben, deren Kosten auf die Eigentümer umgelegt werden sollten. Sinn einer derartigen Forderung ist es, die Vergabe überteuerter Aufträge zu vermeiden. Bei den entsprechenden Entscheidungen geht es daher auch um Mindestsummen von 20.000,- bis 50.000,- Euro aufwärts. Das Kostenvolumen des Angebots der Fa. , auf das sich der angefochtene Beschluss bezieht, beträgt jedoch nur 4.500,- Euro. Eine gesonderte Umlegung der Kosten auf die Eigentümer außerhalb der Instandsetzungsrücklage steht nicht in Rede. Im Hinblick auf die Größe der WEG, die laut vorliegender Eigentümerliste aus 21 Einheiten besteht, hat die beschlossene Maßnahme nur einen geringen Umfang und stellt daher kein größeres Sanierungsvorhaben dar.

3. Der angefochtene Beschluss entspricht auch in materieller Hinsicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest und hat sich zur sicheren Überzeugung des Gerichts aus dem eingeholten Sachverständigengutachten ergeben. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten in verschiedenen Wohnungen Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Diese sind zum Teil durch raumseitige – also nicht von außen kommende - Beaufschlagung von hoher Luftfeuchtigkeit verursacht, zum anderen Teil sind die Ursachen nutzungs- und damit ebenfalls innenbeeinflusst. Der Sachverständige konnte dementsprechend die Feststellung treffen, dass sämtliche Schadensbilder nicht durch Mängel der – äußeren - Kerndämmung verursacht wurden. Letztlich kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass die Innensanierung mit Silikatplatten geeignet sei, die vorhandene Feuchtigkeitsproblematik zu beheben. Eine Sanierung der Kerndämmung von außen sei hingegen nicht erfolgsversprechend. Das folge allein schon aus dem Umstand, dass einige Problemzonen gar nicht im Bereich der Außenkerndämmung lägen.

Das Gutachten ist überzeugend. Der Sachverständige hat die Beweisfragen des Gerichts zutreffend erfasst und gewürdigt. Die Ausführungen des Sachverständigen sind verständlich, nachvollziehbar, in sich schlüssig und den Grundsätzen der Logik und Lebenserfahrung nicht widersprechend. Das Gericht folgt daher diesen Ausführungen und kommt zu der Feststellung, dass die Innensanierung mit Silikatplatten eine mögliche und erfolgsversprechende Methode ist, der Schimmelproblematik Herr zu werden. Das genügt, um zu der weiteren – und

entscheidenden - Feststellung zu gelangen, dass die beschlossene Maßnahme zu TOP 10 ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Es kann daher letztlich offenbleiben, ob die klägerseits favorisierte Kerndämmung ebenfalls problemlösend sein kann. Sie ist auf jeden Fall nicht die einzig mögliche zweckmäßige Sanierungsmethode.

Die von dem Kläger geäußerte Kritik an dem Sachverständigen und dessen Gutachten ist nicht berechtigt. Der Sachverständige ist in seinen ergänzenden Ausführungen vom 03.06.2014 auf jeden einzelnen Kritikpunkt dezidiert eingegangen. So hat er nachvollziehbar die Vorgehensweise seiner Begutachtung dargelegt und aufgezeigt, dass der Weg zu den gutachterlichen Schlussfolgerungen lege artis erfolgte.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Rohlfing