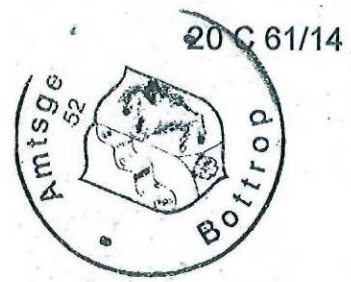


108



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 13.02.2015

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Klägers und Widerbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

g e g e n

Herrn

Beklagten und Widerkläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 29.01.2015
durch den Richter am Amtsgericht Rohlhing
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage des Beklagten wird dieser ermächtigt, eine
Eigentümerversammlung für die WEG in
Bottrop mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters“ und
„Abschluss eines Verwaltervertrages“ einzuberufen und durchzuführen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 7.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die beiden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Doppelhaus. Der von dem Beklagten bewohnte Teil wurde Anfang bis Mitte der 90-er Jahre an das schon stehende, von dem Kläger bewohnte Gebäude angebaut. Die Regenrinne des angebauten Gebäudeteils verfügt nicht über einen separaten Wasserabfluss. Die Rinne wurde durch ein schräges Verbindungsrohr mit dem Fallrohr des schon stehenden Gebäudes verbunden.

Der Kläger moniert, dass bei dieser Konstruktion ein ordnungsgemäßer Abfluss des Niederschlagswassers nicht gewährleistet sei. Die Installation eigener Fallrohre habe der Beklagte abgelehnt.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1. die Niederschlagsentwässerungsrohre zwischen der Dachregenrinne des Hauptgrundstücks des Beklagten

Bottrop, eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt und den Fallrohren des Hausgrundstücks des Klägers, Bottrop (Vorder- und Rückseite des Hausgrundstücks), eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt, zu entfernen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, die durch die Entfernung der Niederschlagsentwässerungsrohre entstehenden Öffnungen der Fallrohre auf dem Hausgrundstück des Klägers, Bottrop (Vorder- und Rückseite des Hausgrundstücks), eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt, ordnungsgemäß, nach den Regeln der Technik, zu verschließen.

3. Hilfsweise, für den Fall des Unterliegens mit dem Antrag zu 1)

und zu 2) festzustellen, dass der Kläger zur Entfernung der Niederschlagsentwässerungsrohre zwischen der Dachregentrinne des Hausgrundstücks der Beklagten Bottrop, eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt und den Fallrohren des Hausgrundstücks des Klägers,

Bottrop (Vorder- und Rückseite des Hausgrundstücks), eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt 18106, ermächtigt ist.

4. Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, dass Traufwasser auf das Hausgrundstück des Klägers, Bottrop, eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er tritt dem Begehren des Klägers entgegen. Weil das Fallrohr gemeinschaftliches Eigentum sei, könne der Kläger ohne Beschluss der Eigentumsversammlung keine diesbezüglichen Ansprüche geltend machen.

Die Gemeinschaft sei verwalterlos. Es gebe auch keinen Beirat. Weder sei bisher ein jährlicher Wirtschaftsplan, noch seien Jahresabrechnungen aufgestellt worden. Auch eine Rücklagenbildung existiere nicht. Die Parteien seien heillos zerstritten.

Der Beklagte beantragt widerklagend,

ihn zu ermächtigen eine Eigentümerversammlung für die WEG Tagesordnungspunkten "Wahl des Verwalters" und Abschluss eines "Verwaltervertrages" einzuberufen und durchzuführen.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte habe sich nie um die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung bemüht. Daher fehle für den Widerklageantrag das Rechtsschutzbedürfnis.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist nicht begründet. Der Kläger kann den Beklagten weder auf Entfernung des Verbindungsrohres noch auf Verschließen der dadurch entstehenden Öffnungen in Anspruch nehmen. Es kann auch nicht festgestellt werden, dass der Kläger zur eigenmächtigen Entfernung des Verbindungsrohres befugt ist. Schließlich kann dieser auch nicht verlangen, dass kein Traufwasser auf den von ihm genutzten Teil des Grundstücks gelangt.

Sämtliche geltend gemachten Ansprüche scheitern bereits an dem Umstand, dass es sich bei der Liegenschaft um eine Wohnungseigentumsanlage handelt und die Parteien daher eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Das hat zur Folge, dass die streitbefangenen Gebäudeteile, nämlich die Regenrinne, das Verbindungsrohr und das Fallrohr zwingend gemeinschaftliches Eigentum darstellen, für deren Zustand und Funktionieren der Beklagte nicht allein verantwortlich ist. Vielmehr ist allein die Eigentümerversammlung als Trägerin der Verwaltungshoheit befugt und berufen, über Baumaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum zu entscheiden. Der Beklagte darf daher ohne Ermächtigung der Versammlung gar nicht tätig werden.

II. Die Widerklage hingegen ist begründet. Nach ganz herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, ist im Wohnungseigentumsrecht eine Rechtsanalogie zu § 32 Abs. 2 BGB zu befürworten, so dass bei Vorliegen der Voraussetzungen auch ein einzelner Eigentümer zur Einberufung und Leitung einer Eigentümerversammlung ermächtigt werden kann. Die Voraussetzungen sind gegeben: Ein ordnungsgemäß bestellter Verwalter existiert ebenso wenig wie ein Beirat. Das hat zur Folge, dass niemand mit der gesetzlichen Befugnis vorhanden ist, eine Versammlung einzuberufen (§ 24 Abs. 1 und 3 WEG). Der Beklagte und Widerkläger hat zudem Gründe vorgetragen, die die Durchführung einer Versammlung dringend erforderlich machen. Aufgrund bestehender Meinungsverschiedenheiten der Eigentümer und damit einhergehenden Defiziten in der Verwaltung der Gemeinschaft ist die Bestellung eines – möglichst neutralen –

160

Verwalters geboten. Unschädlich ist, dass im Vorfeld beklagtenseits keine Versuche unternommen wurden, eine einvernehmliche Versammlung zustande zu bringen. Denn im Hinblick auf das Zerwürfnis der Parteien kann davon ausgegangen werden, dass ein derartiges Unterfangen von vorne herein zum Scheitern verurteilt wäre. Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 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

Beglaubigt


Kamps

Justizbeschäftigte

