

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 49/17

20 C 30/16  
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 26.09.2017

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verf.	Form	169/	169/
169/	169/	169/	169/
14. OKT. 2017		169/	169/
169/	169/	169/	169/
169/	169/	169/	169/

In dem Rechtsstreit

1. der

2. ....

Kläger,

3. de

4. ....

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwalt

zu 3, 4: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

1. die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Im  
vertr. d.d. Verwalter die

2. ....  
Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2:

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 26.09.2017 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am Landgericht Brögeler und die Richterin Göldenitz

**für Recht erkannt:**

Die Berufung der Kläger zu 3.) und 4.) gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 01.02.2017, Az.: 20 C 30/16, wird als unzulässig verworfen.

Die Kosten der Berufung tragen die Kläger zu 3.) und 4.).

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 500,00 € festgesetzt.

**Gründe:**

**I.**

Die Kläger zu 3.) und 4.) sind mit einem Anteil von 161,50/1.000 Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft : Bei der Beklagten zu 2.) handelt es sich um die von der Gemeinschaft bestellte Verwalterin.

Die im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagen der Eigentümergeinschaft befanden sich seit längerem in einem renovierungsbedürftigen Zustand, der u.a. zu Feuchtigkeitseintritten führte. Vor allem die streitgegenständliche Garage Nr. 1 wies einen durchgängig verlaufenden Riss in der Decke auf, der immer deutlicher hervortrat und von dem Putz und Betonstücke auf den Boden fielen.

Diese Schäden nahm die Beklagte zu 2.) zum Anlass, an der Garage Nr. 1 Reparaturmaßnahmen durchzuführen, ohne dass zuvor in der Eigentümerversammlung ein entsprechender Beschluss gefasst wurde.

In diesem Zuge dichtete sie nicht nur die undichten Stellen der Garage ab, sondern erneuerte das komplette Garagendach. Ferner brachte sie Aluminiumabschlusskanten an das Dach an, die sich in der gewählten Ausgestaltung an keiner der anderen Garagen befinden.

Die Reparaturmaßnahmen waren der Wohnungseigentümergeinschaft als Sanierungskosten in Höhe von circa 3.000 € in Rechnung gestellt worden. Die für

eine Beseitigung der Abschlusskanten erforderlichen Kosten belaufen sich auf die gleiche Höhe.

Die Kläger zu 3.) und 4.) sind der Ansicht gewesen, dass die Beklagte zu 2.) die Arbeiten, die über die Durchführung von Notmaßnahmen hinausgehen würden, nicht ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft vornehmen dürfen.

Vor allem sei sie nicht berechtigt gewesen, durch Anbringung der Aluminiumabschlusskanten eine optische Veränderung des Garagendachs vorzunehmen.

Sie haben deshalb unter dem Klageantrag zu 2.) beantragt,

die Beklagte zu 2.) zu verurteilen, die von ihr eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen an der Garage Nr. 1, insbesondere die neu errichteten Abschlusskanten in Höhe des Garagendaches zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die Beklagte zu 2.) hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht gewesen, dass die Reparaturarbeiten als Notmaßnahmen auch ohne entsprechenden Beschluss haben durchgeführt werden können, da aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands der Garagen Gefahr in Verzug vorgelegen habe. Ferner entspreche das Anbringen der Aluminiumabschlusskanten am Garagendach den Regeln der Technik.

Die Kläger zu 3.) und 4.) haben am 13.09.2016 beim Amtsgericht Bottrop Klage erhoben. Sie haben über den obigen Antrag hinaus in einem Klageantrag zu 1.) gegenüber den Beklagten zu 1.), die sich als die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft mit Ausnahme der Eheleute Grimberg (Kläger zu 1.) und 2.)) darstellten, beantragt, einen durch die Gemeinschaft beschlossenen Einzelwirtschaftsplan in Höhe von 1.013,15 € für unwirksam zu erklären.

Da eine Klage gegen den Beschluss über den Einzelwirtschaftsplan mit gleichem Antrag der Kläger zu 1.) und 2.) bereits anhängig war, hat das Amtsgericht Bottrop

die Verfahren mit Beschluss vom 03.11.2016 zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung unter Führung eines einheitlichen Aktenzeichens verbunden.

Das Amtsgericht Bottrop hat der Klage auf die mündliche Verhandlung vom 13.01.2017 mit Urteil vom 01.02.2017, Az: 20 C 30/16, bezüglich des von den Klägern 1.), 2.), 3.) und 4.) gemeinschaftlich verfolgten Klageantrages zu 1.) stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Diese Entscheidung hat das Amtsgericht bezüglich des mit der Berufung weiter verfolgten Antrags zu 2.) wie folgt begründet:

Die Klage sei unbegründet, weil es den Klägern zu 3.) und 4.) an der erforderlichen Aktivlegitimation für den geltend gemachten Beseitigungsanspruch fehle.

Ferner scheitere der Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes an der dolo agit-Einrede § 242 BGB. Es widerspreche Treu und Glauben, die Wiederherstellung einen sanierungsbedürftigen Zustandes zu verlangen.

Das Urteil des Amtsgerichts Bottrop ist den Klägern am 03.02.2017 zugestellt worden.

Sie haben mit Schriftsatz vom 21.02.2017, eingegangen bei Gericht per Fax vorab, am selbigen Tage Berufung gegen das Urteil eingelegt und die Berufung im gleichen Schriftsatz begründet.

Sie sind der Ansicht, dass sie durch das amtsgerichtliche Urteil in einer die Grenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO überschreitenden Höhe beschwert seien.

Die verschieden ausgestalteten Garagendächer würden das einheitliche Gesamtgefüge der Wohnungseigentumsanlage stören und die Homogenität und Gepflegtheit der Anlage erheblich beeinträchtigen. Im Falle eines Verkaufsvorhabens werde sich die durch die Beklagte zu 2.) vorgenommene optische Veränderung sodann unmittelbar negativ auf den Kaufpreis der Wohnung der Kläger zu 3.) und 4.) auswirken.

Hierzu behaupten die Kläger zu 3.) und 4.), dass sich die Eigentumsanlage in einem gehobenen Stadtteil von Bottrop befinde und für ihre Wohnung ein Kaufpreis von 150.000 € zu erzielen sei. Selbst wenn man davon ausginge, dass sich der Kaufpreis wegen der optischen Veränderung nur um 1 % reduzieren würde, seien die Kläger ihrer Ansicht nach zumindest in einer Höhe von 1.500 € beschwert.

Ferner habe das Amtsgericht zu Unrecht angenommen, dass ihnen die Aktivlegitimation für den geltend gemachten Beseitigungsanspruch fehle. Der Beseitigungsanspruch sei ein Individualanspruch des einzelnen Eigentümers.

Soweit das Amtsgericht den Anspruch unter Berufung auf § 242 BGB verneint hat, verkenne es, dass die Kläger zu 3.) und 4.) nur die Beseitigung der Abschlusskanten und die Durchführung der dadurch erforderlich werdenden Abdichtungsarbeiten begehren, nicht aber die Wiederherstellung des sanierungsbedürftigen Zustandes.

Sie beantragen deshalb,

unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung des Amtsgerichts Bottrop 20 C 30/16 die Beklagte zu 2.) zu verurteilen, die von ihr eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen an der Garage 1, insbesondere die neuerrichteten Abflusskanten in Höhe des Garagendachs zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen

Die Beklagte zu 2.) beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie ist weiterhin der Ansicht, dass den Klägern zu 3.) und 4.) die Aktivlegitimation fehle. Eine bauliche Veränderung läge nicht vor, da die Maßnahmen eine Instandhaltung- und -setzung nicht übersteigen würden.

Abschlusskanten, die im Rahmen von unstreitig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen angebracht werden, können keine unzulässige bauliche Veränderung darstellen, selbst wenn dadurch eine optische Veränderung eintrete.

Zu Recht weise das Amtsgericht auch auf die entgegenstehende dolo agit Einrede hin.

## II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist unzulässig, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes der Kläger zu 3.) und 4.) die Mindestbeschwerde des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO von 600,01 Euro nicht erreicht und das Amtsgericht die Berufung in der angefochtenen Entscheidung nicht zugelassen hat.

Der Wert der Beschwer bemisst sich nach dem Interesse der Rechtsmittelführer an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung.

Dieses Interesse ist auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten und erhöht oder ermäßigt sich nicht dadurch, dass bei der Bemessung des Streitwerts auch eine Reihe von anderen Kriterien Berücksichtigung findet; infolgedessen entspricht der gemäß § 49a GKG bestimmte Streitwert in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels maßgeblichen Beschwer (BGH, Beschl. 09.02.2017 – V ZR 188/16).

Richtet sich die abgewiesene Klage auf die Beseitigung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, bemisst sich das maßgebliche wirtschaftliche Interesse eines Wohnungseigentümers grundsätzlich nach dem Wertverlust, den sein Wohnungseigentum durch die bauliche Veränderung erleidet (BGH, Beschl. v. 06.04.2017, Az.: V ZR 254/14). Das wirtschaftliche Interesse der Kläger zu 3.) und 4.) kann dabei nicht mit dem der Beklagten zu 2.), die das Anfallen von Beseitigungskosten in Höhe von 3.000 € vermeiden möchte, gleichgesetzt werden, weil die Parteien unterschiedliche Ziele verfolgen (BGH, a.a.O.).

2.

Daran gemessen beläuft sich das maßgebliche individuelle wirtschaftliche Interesse der Kläger zu 3.) und 4.) an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung - sofern ein messbarer Wert überhaupt angesetzt werden kann - allenfalls auf 100,00 Euro.

a)

Die Kläger zu 3.) und 4.) haben nicht dargelegt, dass ihr Wohnungseigentum durch die Anbringung der Aluminiumabschlusskanten einschließlich der Abdichtung einen Wertverlust erleidet, dessen Maß über das in § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO geforderte hinausgeht. Welchen Wertverlust ihr Wohnungseigentum infolge der Reparaturarbeiten und der optischen Veränderung erleidet, lässt sich dem Vortrag der Kläger zu 3.) und 4.) nicht entnehmen. Im Übrigen fehlt es insoweit auch an der Glaubhaftmachung.

aa)

Soweit die Kläger zu 3.) und 4.) vorgetragen haben, dass sie durch die amtsgerichtliche Entscheidung mindestens in einer Höhe von 1.500 € beschwert

seien, weil durch die optische Veränderung im Falle eines Weiterverkaufs ihrer Wohnung mit einer Kaufpreisreduzierung in dieser Höhe zu rechnen sei, vermag die Kammer diesem Ansatz nicht zu folgen.

So vermag die Kammer schon nicht zu entscheiden, ob es sich bei dem Bottroper Stadtteil „Vonderort/Fuhlenbrock“ um einen gehobenen Stadtteil handelt und ob deshalb der angesetzte Marktwert von 150.000 € realistisch erscheint.

Aber auch einen durch die optische Veränderung eintretenden Wertverlust der Wohnung von 1% der Kaufpreishöhe haben die Kläger zu 3.) und 4.) nicht überzeugend dargelegt.

(1)

So fehlt es schon an einem Vortrag dahingehend, ob und in welcher Weise die neu angebrachten Abschlusskanten, die das einheitliche Gesamtbild der Wohnanlage stören sollen, von der Wohnung der Kläger zu 3.) und 4.) aus überhaupt einsehbar sind. Selbst die Behauptung, die Homogenität und Gepflegtheit der Wohnanlage werde durch die optische Veränderung erheblich beeinträchtigt, unterstellt, würde es an den konkreten und für den Beschwerdewert letztlich maßgeblichen Auswirkungen auf das Eigentum der Kläger zu 3.) und 4.) fehlen, wenn der optisch veränderte Bereich von ihrer Wohnung gar nicht einsehbar ist.

(2)

Selbst wenn die Aluminiumabschlusskanten dann einsehbar sind, wenn die Kläger zu 3.) und 4.) über den Garagenhof laufen, vermag die Kammer nicht von einer Wertminderung der Wohnung auszugehen, weil ein direkter Bezug zu den wertbildenden Faktoren einer Eigentumswohnung, wie Größe, Lage, Zustand der Wohnung und Gesamtanlage und Höhe der Instandhaltungsrücklage nicht feststellbar ist.

(3)

Ferner zeigen die Kläger zu 3.) und 4.) mit ihrer Begründung, dass es sich bei dem von ihnen angesetzten Beschwerdewert von 1.500 € – 1 % der nicht nachgewiesenen Kaufpreissumme der Wohnung von 150.000 € – um eine rein willkürliche Schätzung handelt.

So stellen sie im Nachgang zu dieser Behauptung – unter Verkennung dessen, dass es sich bei 1.500 € um eine vierstellige und nicht dreistellige Summe handelt – zu Recht fest, dass bei Kaufpreisen im sechsstelligen Bereich nicht mit einer

Kaufpreisreduzierung in dieser geringen Dimension zu rechnen sei, um dann ohne jede Grundlage plötzlich anzunehmen, dass deshalb von einer Beschwer von 3.000 €, also einer Wertminderung von 2% der behaupteten Kaufpreissumme, auszugehen sei.

bb)

Soweit die Kläger zu 3.) und 4.) in der mündlichen Verhandlung eingewendet haben, dass der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung (Beschl. v. 06.04.2017, Az.: V ZR 254/16) lediglich über die für eine Revisionszulassung erforderliche Beschwer, nicht aber über die hier relevante Berufungsbeschwer entschieden habe, verkennen sie, dass der Bundesgerichtshof insoweit keine Differenzierung vornimmt und für eine solche Differenzierung darüber hinaus auch kein sachlicher Grund ersichtlich ist.

Das für die Beschwer maßgebliche wirtschaftliche Interesse des Rechtsmittelführers definiert sich einheitlich und hängt nicht davon ab, welches Rechtsmittel im Einzelfall statthaft ist, auch wenn die zu erreichende Mindestbeschwer bei Berufung und Revision divergiert.

b)

Selbst wenn die Kammer das maßgebliche wirtschaftliche Interesse der Kläger zu 3.) und 4.) nicht an einem etwaig eintretenden Wertverlust sondern – entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – anhand der für die Beseitigung der Abschlusskanten erforderlichen Kosten in Höhe von 3.000 € bemessen hätte, beliefen sich die Beschwer der Kläger zu 3.) und 4.) angesichts der Höhe ihres Miteigentumsanteils von 161,50/1.000 auf einen Kostenanteil von 484,50 €. Auch dann wäre die Beschwer von 600,01 € nicht erreicht.

c)

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen und mangels anderweitiger Anhaltspunkte schätzt die Kammer den mit der Anbringung der Abschlusskanten einhergehenden Wertverlust des Wohnungseigentums der Kläger zu 3.) und 4.) – und damit ihre Beschwer – auf allenfalls 100 €.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. 26 Nr. 8 EGZPO.



**IV.**

Die Kammer hat die gemäß § 511 Abs. 4 ZPO zu treffende Entscheidung über die Zulassung der Berufung im Berufungsverfahren nachzuholen, denn das Amtsgericht hat offensichtlich keinen Anlass dazu gesehen, eine solche Entscheidung zu treffen, da es den Beschwerdewert für erreicht gehalten hat (BGH, Urt. v. 14.11.2007, Az.: VIII ZR 340/06). Das ergibt sich zum einen daraus, dass das Urteil nicht gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgekürzt, sondern mit vollem Tatbestand abgefasst worden ist, zum anderen mittelbar auch daraus, dass das Amtsgericht den Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren bezüglich des Klageantrages zu 2.) auf 3.000 € festgesetzt hat, wobei dem letztgenannten Umstand aus den zu II. genannten Gründen nur eingeschränkte Bedeutung zukommt (vgl. LG Dessau-Roßlau, Beschl. v. 25.02.2011, Az.: 1 S 218/10).

Die in § 511 Abs. 4 Nr. 1 ZPO genannten Gründe für eine Zulassung der Berufung liegen jedoch nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und es bedarf auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keiner Entscheidung durch das Berufungsgericht. Es handelt sich um eine Entscheidung im Einzelfall.

**V.**

Den Streitwert hat die Kammer gemäß § 49a GKG nach dem hälftigen klägerischen Interesses an der Beseitigung und dem hälftigen Interesse der Beklagten, einen Rückbau nicht vornehmen zu müssen, bemessen.

Das relevante klägerische Interesse beläuft sich gemäß den vorstehenden Ausführungen auf allenfalls 100,00 €, das Interesse der Beklagten wird durch die anfallenden Beseitigungskosten in Höhe von 3.000 € bestimmt. Daraus ergibt sich zunächst ein Streitwert von 1.550,00 €, der sich durch die Obergrenze des § 49 a Abs. 1 S. 2 GKG auf insgesamt 500,00 € reduziert (vgl. BGH, Beschl. v. 06.04.2017, Az.: V ZR 254/16).

Bünnecke

Brögeler

Göldenitz

Beglaubigt  
als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Landgericht Dortmund

