

# Landgericht Dortmund

## BESCHLUSS

§§ 25 WEG; 1036, 1041 BGB; 485ff ZPO

- 1. Einem Antragsteller als Nießbraucher einer Eigentumswohnung kommt kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zu (§ 25 WEG) und ist als Nicht-Eigentümer weder zur Anfechtung eines gefassten Beschlusses berechtigt (§ 46 Abs. 1 WEG) noch in die verbandsrechtliche Rechtsstellung des Wohnungseigentümers eingerückt oder eingebunden (vgl. BGH Urt. vom 10.07.2015, V ZR 194/14 RN 8).**
- 2. Dennoch hat er als dinglich Nutzungsberechtigter (§ 1036 BGB) und zur Erhaltung der Sache Verpflichteter (§ 1041 BGB) ein berechtigtes Interesse daran, dass der Zustand des Gemeinschaftseigentums und des ihm zur Nutznießung überlassenen Sondereigentums einer Begutachtung unterzogen wird, um festzustellen, ob und in welchem Umfang ein Mangel des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums besteht und inwieweit ihm oder den Miteigentümern eine Pflicht zur Abhilfe obliegt.**

LG Dortmund, Beschluss vom 29.11.2019; Az.: 17 T 78/19

### Tenor:

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin vom 03.09.2019 wird der Beschluss des Amtsgerichts Dortmund vom 16.08.2019 teilweise abgeändert.

I. Gemäß § 485 Abs. 2 Nr. 2 ZPO soll das schriftliche Gutachten eines Sachverständigen zu folgenden Fragen betreffend die von den Antragstellern bewohnte Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauses (lfd. Nr. 55 des Aufteilungsplans) eingeholt werden:

1. Dringt Wasser in die Wand zwischen Loggia der Wohnung der Antragsteller und dem Essbereich ein?
2. Welche Ursache hat das Eindringen dieses Wassers? Ist die Fassade undicht oder dringt das Wasser von der Loggia der über der Wohnung der Antragsteller gelegenen Wohnung in die zuvor beschriebene Wand ein?
3. Welche Maßnahmen müssen getroffen werden, um das Eindringen von Wasser nachhaltig zu beseitigen?

4. Welche Kosten werden durch die Mangelbeseitigung entstehen?

II. Mit der Erstellung des Gutachtens soll der Sachverständige A betraut werden.

III. Die Beauftragung des Sachverständigen hängt von der Anzahlung eines Auslagenvorschusses in Höhe von 2.000,00 € durch die Antragsteller ab. Frist zur Einzahlung: 1 Monat ab Zustellung dieses Beschlusses.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden den Antragsgegnern auferlegt Wert bis 3.000,00 €.

### **Gründe:**

Auf die zulässige sofortige Beschwerde war der angefochtene Beschluss abzuändern und die beantragte Beweisanordnung zu treffen.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts haben auch die Antragsteller als Nießbraucher ein berechtigtes Interesse an der Begutachtung und damit ein rechtliches Interesse im Sinne von § 485 Abs. 2 ZPO.

Auch wenn den Antragstellern als Nießbraucher kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zukommt (§ 25 WEG) und sie als Nicht-Eigentümer weder zur Anfechtung eines gefassten Beschlusses berechtigt sind (§ 46 Abs. 1 WEG) noch in die verbandsrechtliche Rechtsstellung des Wohnungseigentümers eingerückt oder eingebunden sind (vgl. BGH Urt. vom 10.07.2015, V ZR 194/14 RN 8), haben sie als dinglich Nutzungsberechtigte (§ 1036 BGB) und zur Erhaltung der Sache Verpflichtete (§ 1041 BGB) ein berechtigtes Interesse daran, dass der Zustand des Gemeinschaftseigentums und des ihnen zur Nutznießung überlassenen Sondereigentums einer Begutachtung unterzogen wird, um festzustellen, ob und in welchem Umfang ein Mangel des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums besteht und inwieweit Ihnen oder den Miteigentümern eine Pflicht zur Abhilfe obliegt. Soweit ihr Besitz etwa durch das Eindringen von Wasser oder Feuchtigkeit beeinträchtigt wird, kommen auch eigene Unterlassungs-, Beseitigungs- oder ggf. auch Schadensersatzansprüche in Betracht, ebenso wie sie als Nießbraucher ggf. unmittelbar Ansprüchen der Eigentümer ausgesetzt sein können (vgl. BGH a.a O. RN 13). Die gerichtliche Verfügung derartiger Ansprüche kann u. U. durch die Einholung eines Gutachtens vermieden werden.

Die Voraussetzungen der Übertragung des Rechtsstreits auf die Kammer und Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt nicht in Betracht, da der entschiedenen Frage keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist (§ 574 Abs. 2 ZPO). Von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs oder obergerichtlicher Rechtsprechung wird nicht abgewichen.