

Beglaubigte Abschrift

20 C 27/19

Verkündet am 31.07.2020

Oelerich, Justizbeschäftigter (mD)
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle



Vert.:	Frist not.	KP/ KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kapit-nist.
SB	05. AUG. 2020		Rück-spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lung

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

1. Herr
 2. Frau
- Kläger,

Verfahrensbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen übrigen Wohnungseigentümer der WEG

Beklagte,

Verfahrensbevollmächtigter : Rechtsanwalt

Zustellungsbevollmächtigte Hausverwaltung:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 14.07.2020
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Der auf der Eigentümerversammlung vom 04.12.2019 zu Tagesordnungspunkt 2) gefasste Beschluss (Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens im Bereich Wasserschaden Keller und Finanzierung der Maßnahme) wird für unwirksam erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu volltreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft „Wohnungseigentümer 100 5“ in Bottrop. In der Vergangenheit sind im Kellergeschoss des Hauses vermehrt Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Zur Klärung der Ursache wurde ein Beweisverfahren vor dem Amtsgericht Bottrop (Az.: 20 H 1/17) durchgeführt. Im Ergebnis stellte der Sachverständige fest, dass offene Durchbrüche im Boden in Verbindung mit einem massiven Wassereinsatz in den Räumlichkeiten des im Erdgeschoss gelegenen Lebensmittelmarktes ursächlich für die Schäden seien. Für das Gutachten stellte der Sachverständige einen Betrag in Höhe von 1271,57 Euro in Rechnung.

Am 04.12.2019 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom gleichen Tag (Bl. 14 d.A.) festgehalten sind.

Unter TOP 2 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt die erneute Einleitung eines gerichtlichen Beweisverfahrens gegen den Gewerbeeigentümer W 17 () mit folgendem Inhalt:

- Klärung der Ursache der Feuchtigkeit im Kellerbereich der Wohnungen aufgrund mangelhafter Abdichtung der Fliesen im Bereich Fleischzerlegung und Kühltheke Ladenlokal EG*
- und Überprüfung Standsicherheit des Gebäudes aufgrund Korrosionsschäden an den innenliegenden Gebäudestützen im genannten Bereich.....“*

Die Kläger meinen, dieser Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen sei ihre Teilnahme an der Versammlung treuwidrig vereitelt worden. Ihnen sei von der Verwaltung mitgeteilt worden, dass sie auf der Versammlung nicht zu erscheinen bräuchten. In der Einladung zur Versammlung sei kein Hinweis enthalten, dass eine Beschlussfassung gegen sie – die Kläger – erfolgen sollte. Sie seien vielmehr davon ausgegangen, dass ein neues Beweisverfahren nicht gegen sie gerichtet werde. Hätten sie an der Versammlung teilgenommen, hätten sie trotz Stimmverbot Einfluss auf die Meinungsbildung ausüben können.

Zudem sei ein weiteres Beweisverfahren überflüssig. Man hätte Ergänzungsfragen in dem ersten Beweisverfahren stellen können. Die nunmehr beschlossenen Beweisfragen seien identisch mit denen des alten Verfahrens.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.12.2019 für ungültig zu erklären,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen der Kläger entgegen. Man habe die Kläger im Vorfeld der Versammlung lediglich auf deren fehlendes Stimmrecht und auf den Umstand hingewiesen, dass ohne Anwesenheit der Kläger keine Beschlussfähigkeit vorläge. Auch bei Anwesenheit hätten die Kläger die übrigen Eigentümer bei Beschlussfassung nicht umstimmen können. Die Beweisfragen in dem neuen

Beweisverfahren seien mit denen des bereits durchgeführten Verfahrens nicht identisch.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen. Das Gericht hat die Akte 20 H 1/17 beigezogen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg. Der angefochtene Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Es kann offenbleiben, ob der angefochtene Beschluss unter Verletzung des Teilnahmerechts der Kläger an der Versammlung vom 04.12.2019 zustande gekommen ist. Das Gericht hält die Entscheidung, ein erneutes Beweisverfahren durchzuführen, für fehlerhaft. Zweifelhaft ist bereits, ob aufgrund des bereits durchgeführten Beweisverfahrens und des identischen Beweisgegenstandes (Feuchtigkeit im Keller) ein Rechtsschutzbedürfnis für das nunmehr beschlossene Zweitverfahren besteht, § 485 Abs. 3 ZPO.

Auf jeden Fall entspricht der Beschluss zu TOP 2) nicht dem Interesse der Gesamtheit der Eigentümer, weil er sich bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nicht als nützlich erweist. Die an den konkreten Möglichkeiten und Bedürfnissen der WEG ausgerichtete Kosten-Nutzen-Analyse kommt zum Ergebnis, dass die angefochtene Entscheidung nicht vertretbar ist. Sie verstößt nämlich gegen das Gebot wirtschaftlichen Handelns, weil sie überflüssige Kosten verursacht.

2. Die Einholung eines weiteren Gutachtens ist unnötig. Denn die zur Begutachtung gestellten Fragen (Fliesen als Ursache der Feuchtigkeit?) sind bereits durch das Erstgutachten beantwortet worden bzw. hätten durch Ergänzungsfragen beantwortet werden können. Das in dem Verfahren AG Bottrop 20 H 1/17 erstellte Erstgutachten betrifft den gleichen Beweisgegenstand und liefert konkrete Antworten zu Ursache und Schadensumfang. Die in der angefochtenen Entscheidung aufgeworfenen Fragen stellen sich daher lediglich als klarstellende Ergänzungsfragen dar, die die Einholung eines erneuten kostenintensiven Gutachtens nicht rechtfertigen können.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

