

Amtsgericht Weimar

Az.: 5 C 410/18



IM NAMEN DES VOLKES

Teilanerkennnis-/Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger und Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

- Beklagte und Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Tobias **Bogdanski**, Goethestraße 26 A, 14163 Berlin, Gz.: PW-Trier3-I.2016

hat das Amtsgericht Weimar durch

Richterin am Amtsgericht Schulz-Hauzel

im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO aufgrund der bis zum 30.01.2019 eingereichten Schriftsätze

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger wird im Wege der Widerklage verurteilt, an die Beklagte 355,81 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 19.10.2018 zu zahlen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Weimar. In Ziffer III.7. der Teilungserklärung vom 07.07.1993 ist geregelt, dass die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen. In Ziffer III.1. der Teilungserklärung heißt es u.a. weiter, dass Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG bestimmen.

Der Kläger ist Sondereigentümer der Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss mit einem Miteigentumsanteil von 730,2/1.000. Die Beklagte ist Sondereigentümerin an den Geschäftsräumen im Erdgeschoss mit einem Miteigentumsanteil von 269,8/1.000.

Seit Oktober 2013 forderten die Beklagte und ihr Ehemann den Kläger mehrfach mündlich und schriftlich auf, das sanierungsbedürftige Dach des genannten Objektes reparieren bzw. erneuern zu lassen. Unter dem 02.02.2016 übermittelte die von dem Kläger beauftragte Sondereigentumsverwalterin [REDACTED] der Beklagten ein Kostenangebot der [REDACTED] vom

02.02.2016, das Sanierungskosten für das Dach in Höhe von 36.637,53 € aufwies. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Beklagte als Miteigentümerin ein Viertel der Kosten davon zu tra-

gen habe und dass der Kläger das Angebot bestätigt habe.

Mit Schreiben vom 09.02.2016 bedankte die Beklagte sich für die Information, dass das Dach instandgesetzt wird. Im Übrigen verwies sie auf die gesetzlichen Vorschriften zur Verwaltung von Gemeinschaftseigentum sowie darauf, dass auf einer Hauseigentümersammlung alles Wichtige zu beraten sei und dass eine solche dringend nötig sei. Weiterhin teilte sie mit, dass sie ihren Pflichten als Miteigentümerin nachkommen werde sowie dass sie die Fassade im Erdgeschoss sanieren lassen wolle.

Mit Schreiben vom 16.02.2018 setzte der Kläger durch seine Hausverwalterin die Beklagte in Kenntnis, dass die Dacheindeckung komplett erneuert werde und dass die Arbeiten am 22.02.2016 beginnen und voraussichtlich bis zum 31.03.2016 dauern würden. Sodann wurden die Dachdeckerarbeiten durchgeführt. Hierfür stellte die [REDACTED] dem Kläger Kosten in Höhe von 38.325,43 € in Rechnung, die der Kläger bezahlte.

Mit Schreiben vom 22.06.2016 forderte der Kläger den Ehemann der Beklagten auf, entsprechend dem Miteigentumsanteil von einem Viertel einen Betrag von 9.581,36 € an ihn zu zahlen. Trotz mehrerer Mahnungen wurde der Betrag nicht bezahlt.

Mit Anwaltsschreiben vom 25.08.2017 ließ der Kläger die Beklagte zur Zahlung der anteiligen Dachdeckungskosten auffordern. Dies lehnten die Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 04.09.2017 ab.

Er ist der Ansicht, er könne von der Beklagten unmittelbar die Erstattung eines ihren Miteigentumsanteils entsprechenden Teils der von ihm aufgewandten Kosten für die Dacheindeckung erstattet verlangen. Die Beklagte habe bereits Ende 2015 der Sanierung des Daches zugestimmt. Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 10.340,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.01.2018 für einen Betrag von 9.581,36 € sowie Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit für einen Betrag in Höhe von 758,84 € zu zahlen sowie ihn von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten seiner Prozessbevollmächtigten in Höhe von 958,19 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

und widerklagend,

den Kläger zu verurteilen, an sie einen Betrag von 355,81 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Widerklage zu zahlen.

Der Kläger hat die Widerklageforderung anerkannt.

Auf den weiteren Sachvortrag der Parteien in den zu den Akten gereichten Schriftsätzen wird ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung der anteiligen Kosten für die im Frühjahr 2016 erfolgte Dachsanierung an dem [REDACTED] in Weimar zu.

Dem Kläger steht gegen die Beklagte weder ein Zahlungsanspruch aus §§ 16 Abs. 2, 23 WEG noch aus § 10 VIII WEG auf Erstattung seiner Aufwendungen zu.

Auch bei einer Wohnungseigentümergeinschaft, die - wie vorliegend - aus lediglich zwei Parteien besteht, sind die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes uneingeschränkt anzuwenden. Danach kann eine Beitragspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers zu Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) nur durch einen Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage begründet werden.

Zwar wird teilweise angenommen (vgl. LG München NJW - RR 2009, 1166), dass im Rahmen einer zerstrittenen Zweier-Wohnungseigentümergeinschaft ein Wohnungseigentümer, der in Vorlage getreten ist, von dem anderen Wohnungseigentümer unmittelbar Erstattung seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft gemäß §§ 683, 670 BGB bzw. § 812 Abs. 1 Satz 1, Alt. 1 BGB verlangen kann. Ob dieser Rechtsprechung zu folgen ist, kann vorliegend aber dahingestellt bleiben, da es sich vorliegend jedenfalls nicht um eine zerstrittene Zweier-Wohnungseigentümergeinschaft handelt, an der die Parteien je zur Hälfte Miteigentümer sind und bei der nicht von vornherein davon ausgegangen werden kann, dass eine Eigentümerversammlung zu keinem Ergebnis geführt hätte. Bevor ein Wohnungseigentümer andere Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu einer Maßnahme nach §§ 21 Abs. 4/43 Nr. 1 WEG in Anspruch nimmt, hat er grundsätzlich zunächst zu versuchen, einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen. Ausnahmen können nur dann bestehen, wenn die Herbeiführung einer vorherigen Beschlussfassung unzumutbar ist, weil das Ergebnis sicher vorhergesagt wer-

den kann.

Vorliegend stand die Aussichtslosigkeit einer Wohnungseigentümerversammlung jedoch keineswegs fest. Vielmehr hat die Beklagtenseite mehrfach die Durchführung einer Eigentümerversammlung begehrt und insbesondere auch in ihrem Schreiben vom 09.02.2016 zum Ausdruck gebracht, dass sie sich einer Mitwirkung daran gerade nicht entziehen wolle.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt aus der in § 10 Abs. 7 Satz 3, § 16 Abs. 2 und 28 Abs. 2 und 5 WEG angeordneten Kompetenzverteilung, dass Zahlungsansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers nur gegenüber dem Verband bestehen. Zahlungspflichten und -ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander sind demgegenüber grundsätzlich zu verneinen, so dass aus der Nichtzahlung von Forderungen des Verbandes keine Schadensersatzansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers folgen können (vgl. BGH NJW - RR 2017, 844; LG Frankfurt, Urteil vom 14.12.2017, AZ: 2 - 13 S 71/16 - juris).

Den Beweis, dass ein Beschluss über die Instandsetzung des Daches gefasst worden ist, vermochte der Kläger indessen nicht zu führen.

Insbesondere ist kein Beschluss durch den Schriftverkehr der Parteien bzw. der Sondereigentumsverwalterin des Klägers im Februar 2016 erfolgt. Weder aufgrund des Inhalts des Schreibens der Hausverwalterin des Klägers vom 02.02.2016 noch durch den Inhalt des Schreiben der Beklagten vom 09.02.2016 kann von einer entsprechenden Beschlussfassung ausgegangen werden.

Mit Schreiben vom 02.02.2016 hat die Hausverwalterin die Beklagte lediglich darüber unterrichtet, dass der Kläger ein Angebot für die Dachsanierung eingeholt und dieses auch bestätigt habe. Dass hierdurch in irgendeiner Form eine gemeinschaftliche Beschlussfassung im Sinne des § 28 Abs. 5 WEG herbeigeführt werden sollte, kommt darin auch nicht ansatzweise zum Ausdruck.

In dem Schreiben vom 09.02.2016 erklärt sich die Beklagte zwar grundsätzlich mit der Instandsetzung des Daches einverstanden, verweist aber ausdrücklich auch gerade auf die gesetzlichen Vorschriften zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und dem Erfordernis einer Wohnungseigentümerversammlung. Allein in dem pauschalen Hinweis, dass sie ihren Pflichten als Miteigentümerin nachkommen werde, kann jedenfalls unter Berücksichtigung des weiteren Inhalts des Schreibens vom 09.02.2016 keine Zustimmung zu einem Beschluss über die Instandsetzung des Daches mit entsprechender Pflicht zur Kostentragung gesehen werden.

Soweit der Kläger sich weiter darauf berufen hat, die Beklagte habe der Baumaßnahme bereits Ende 2015 zugestimmt, was die Beklagte ausdrücklich bestritten hat, ist der Vortrag des Klägers weder hinreichend substantiiert noch hat der Kläger Beweis für die behauptete Zustimmung der Beklagten bereits Ende 2015 angeboten.

Dass die Voraussetzungen für eine Notgeschäftsführung vorliegen, hat der Kläger ebenfalls trotz Hinweises des Gerichtes nicht hinreichend konkret darzulegen vermocht.

Die hier erfolgte komplette Sanierung des Daches kann als solche grundsätzlich jedenfalls nicht als Notmaßnahme angesehen werden. Eine solche liegt nämlich nur dann vor, wenn es sich um eine solche Gefahrensituation handelt, bei welcher ein Eingreifen der Eigentümer ein Zuwarten auf die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht zugemutet werden kann.

Vorliegend bestand der sanierungsbedürftige Zustand des Daches bereits nach dem Vortrag des Klägers seit mehreren Jahren. Selbst wenn Ende des Jahres 2015 durch mehrfache Stürme bzw. Orkane die Schäden am Dach vergrößert worden sein sollten und Wasser in das Gebäude eingedrungen sein sollte, widerlegt allein der Umstand, dass die Arbeiten von dem Kläger erst mehrere Wochen später in Auftrage gegeben und Ende Februar/März 2016 durchgeführt wurden, dass es sich hierbei um eine unaufschiebbare Maßnahme gehandelt hat, über die nicht zunächst eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft hätte erfolgen können.

Da der Kläger es unterlassen hat, sich des Instrumentariums des Wohnungseigentumsgesetzes zu bedienen, steht ihm jedenfalls kein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegen die Beklagte als Miteigentümerin zu.

Bezüglich der erhobenen Widerklage war der Kläger gemäß seinem Anerkenntnis zu verurteilen, ohne dass es einer weiteren Begründung hierfür bedarf (§ 313 b Abs. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Gera,
Rudolf-Diener-Str. 2
07545 Gera

einzu legen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

gez.

Schulz-Hauzel
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 13.02.2019

Haupt, JSin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Weimar, 14.02.2019



Haupt, Justizsekretärin
Grundsbearbeiterin der Geschäftsstelle