

Beglaubigte Abschrift

1 S 68/17
20 C 25/16
Amtsgericht Bottrop



Verf.:	Frist not.:	KRV/KSA:	Mitl.:
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen:
SB	20. OKT. 2017		Rückspr.:
Rückspr.:	FRANK DORTMANN RECHTSANWALT		Zahlung:
zdA			Stellungen:

Landgericht Dortmund

Hinweisbeschluss

In dem Rechtsstreit

1. der

Beklagten und Berufungsklägerin,

2. der

3. des

4. des

5. der

6. des

7. der

8. des

9. der

10. des

11. des

12. der

13. des

14. der

15. des

16. des

17. des

18. der

19. der

20. der

21. des

22. der

23. des

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1:

Jenckel Rechtsanwälte Notare, Hegelplatz 1,
10117 Berlin,

2

2

Prozessbevollmächtigte zu 2. - 23.: Rechtsanwälte

g e g e n

Herrn

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,Verfahrensbeteiligte (Verwalterin):

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
am 13.10.2017 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die
Richterin am Landgericht Brögeler und die Richterin am Landgericht Dr. Schuberth

b e s c h l o s s e n :

I.

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten zu 1) vom 09.03.2017 gegen
das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 26.01.2017 durch einstimmigen Beschluss
zurückzuweisen, da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache
keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die
Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer nicht
erfordert, § 522 Abs. 2 ZPO.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2016 gefasste Beschluss
zu TOP 8 (Wasserzuleitung zum Nachbargrundstück) ist nach übereinstimmender
Auffassung der Kammer aufzuheben, da er nicht ordnungsmäßiger Verwaltung
entspricht.

1.

Nach diesem Beschluss soll in das Haus ein neuer
Hausanschluss gelegt und an diesen die bereits vorhandene Wasserleitung zum
Haus angebunden werden. Die bestehende und intakte

3

Wasserverbindung zwischen dem Haus und dem dahinter befindlichen Hofgebäude wird dabei separat an die öffentliche Wasserversorgung angebunden, indem ein die bestehende Wasserleitung mit der öffentlichen Wasserversorgung verbindendes, wenige Meter langes Wasserrohr „unter Tage“ durch die Kelleraußenwand des der Gemeinschaft gehörenden Hauses verlegt wird. Es ist also eine weitere Hauptleitung neben der bestehenden Hauptleitung in das der WEG gehörende zu führen (Bl. 100 d.A.).

2.

Wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat, handelt es sich bei dieser Maßnahme um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG (so bereits BayObLG, Beschluss vom 12.11.1992, Az. 22 BR 96/92 betreffend die Herstellung eines Anschlusses an eine außerhalb des Hauses verlaufende öffentliche Versorgungsleitung).

a)

Es liegt eine auf Dauer angelegte Maßnahme nach Entstehung des Wohnungseigentums vor, die zu einer Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums führt. Dass diese Umgestaltung dadurch, dass sie im Keller und „unter Tage“ erfolgt, zumindest auf den ersten Blick nicht optisch oder in anderer Form wahrnehmbar ist, spielt für die Bewertung keine Rolle. Die betreffenden Gebäudeteile werden jedenfalls verändert, indem ein Loch durch die Kellerwand geschlagen werden muss.

b)

Die Maßnahme geht auch über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG hinaus.

Richtschnur für die Abgrenzung zur Instandsetzung oder Instandhaltung ist die Frage, ob der ursprüngliche Zustand erhalten oder wiederhergestellt oder ob darüber hinaus ein neuer und geänderter Zustand geschaffen werden soll. So dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustandes und der Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, Instandsetzungsmaßnahmen der Beseitigung von Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum.

(1)

Unter diese Begriffe fällt auch die erstmalige Herstellung des nach den Plänen oder der Baubeschreibung vorgesehenen oder sonst ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage (allg. Meinung, z.B. BayObLG, NJW 1981, 690; OLG Hamm, OLGZ 1982, 260/261). Zur ordnungsmäßigen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) dienen auch Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen, insbesondere öffentlich-rechtlich vorgeschriebene bauliche Veränderungen (OLG Hamm, Beschluss vom 14.05.2002, Az. 15 W 300/01).

(2)

Zwar wurde der geplante zweite Hauptanschluss vom rheinischen Wasserwerk () vorgeschlagen, um den derzeitigen Zustand der Wasserversorgung zu „legalisieren“. Die Satzungsbedingungen des rheinischen Wasserwerks erfordern aber nicht zwingend den separaten Anschluss des Anwesens
Ausreichend wäre die Zustimmung der zur Weiterleitung des Wassers.

In der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) ist in § 22 Abs. 1 („Verwendung des Wassers“) Folgendes geregelt: *„Das Wasser wird nur für die eigenen Zwecke des Kunden, seiner Mieter und ähnlich berechtigter Personen zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung an sonstige Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Wasserversorgungsunternehmens zulässig. Diese muss erteilt werden, wenn dem Interesse an der Weiterleitung nicht überwiegende versorgungswirtschaftliche Gründe entgegenstehen.“*

Selbst wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung nicht gegeben wären, läge die Herstellung eines nach dieser Vorschrift ordnungsgemäßen Zustandes und damit die Instandsetzung keinesfalls in der Errichtung einer neuen Hauptleitung, sondern lediglich in der Unterbrechung der alten Wasserversorgungsleitung für das Anwesen über den Hauptanschluss der Wohnungseigentümergeinschaft. Öffentlich-rechtlich ist nur vorgeschrieben, dass ohne Zustimmung der keine Wasserversorgung des Nachbargrundstücks aus der Hauptleitung der WEG erfolgen darf und nicht die

Führung einer neuen, eigenen Leitung für das Anwesen durch
den Keller der WEG.

(3)

Dass eine andere Möglichkeit, das Nachbargrundstück an die Wasserversorgung anzuschließen, nicht bestünde, ist nicht vorgetragen, vielmehr wollten die Eigentümer der Beklagten zu 1), die Eigentümerin des Nachbargrundstücks ist, entgegenkommen, da sie nach unstreitigem Vortrag sonst eine weitaus teurere Alternative hätte wählen müssen (Bl. 107 d.A.).

c)

Die Erstellung eines neuen Hauptanschlusses dient auch nicht der Modernisierung, da hierdurch der Gebrauchswert des Anwesens nicht nachhaltig erhöht wird.

3.

Der Beschluss war für ungültig zu erklären, weil der Kläger durch die bauliche Veränderung über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß in seinen Rechten verletzt wird.

a)

Eine bauliche Veränderung unterliegt grundsätzlich dem Allstimmigkeitsgebot, sofern keine Ausnahme im Sinne von § 14 WEG vorliegt (§ 22 Abs. 1 WEG). Haben die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit eine bauliche Veränderung beschlossen oder genehmigt, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht, so ist der Beschluss nur dann nicht für ungültig zu erklären, wenn feststeht, dass keiner der Wohnungseigentümer, die den Eigentümerbeschluss fristgerecht angefochten haben, durch die bauliche Veränderung über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus in seinen Rechten beeinträchtigt wird (BayObLG, Beschluss vom 15.10.1992, Az. 2Z BR 75/92).

b)

Der Begriff des Nachteils i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG ist weit auszulegen. Die Schwelle für die Frage, ob nur ein unerheblicher Nachteil vorliegt, ist aus verfassungsrechtlichen Gründen niedrig anzusetzen (vgl. BVerfG, NVWZ, 2005, 801 f.). Die Beurteilung erfolgt nach objektiven Kriterien: Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsanschauung

ein Wohnungseigentümer sich in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGHZ 196, 45).

c)

Unstreitig ist der Kläger örtlich von der Maßnahme nicht betroffen, da er in einem anderen Gebäude der WEG wohnt.

Ein Nachteil ist aber auch dann anzunehmen, wenn es durch die Baumaßnahme zu Schäden am Gemeinschaftseigentum kommen kann. Dabei genügt bereits eine konkrete Gefährdung.

(1)

Zwar ist dem Beklagtenvertreter Recht zu geben, wenn er anführt, durch die Erneuerung der Wasserleitung werde die Gefahr eines Wasserrohrbruchs für das erneuerte Stück nicht größer, sondern kleiner. Allerdings wird durch Anbringen des zweiten Hauptanschlusses die Strecke der vorhandenen Rohrleitungen länger und damit die potentielle Fläche für eine Schwach- oder Schadensstelle. Damit ist die Bewertung des Amtsgerichts, dass mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit aufgrund der baulichen Veränderung die Wartungs- oder Reparaturanfälligkeit steigt, nicht zu beanstanden.

(2)

Dass die Beklagte zu 1) gemäß dem Beschluss die anfallenden Kosten trägt und sich zur Instandhaltung und Wartung des Anschlusses und der Leitung verpflichtet hat, minimiert zwar die Haftungsrisiken, die die Verlegung einer Versorgungsleitung mit sich bringt, schließt diese jedoch nicht aus, da die Vereinbarung nur im Innenverhältnis der Miteigentümer greift und der Kläger damit zumindest noch das Insolvenzrisiko der Beklagte zu 1) zu tragen hätte.

(3)

Zudem besteht hier nicht nur die Gefahr durch Schäden an der neuen Wasserleitung selbst. Für die Erstellung des neuen Hauptanschlusses muss die Kellerwand durchbrochen werden, um das Rohr von der Straße aus hindurch zu führen. Hierbei wird in die Substanz des Gebäudes eingegriffen, wobei Mauerdurchbrüche im Keller wegen der erforderlichen Abschirmung von Grundwasser etc. immer mit einem besonderen Risiko verbunden sind.

II.

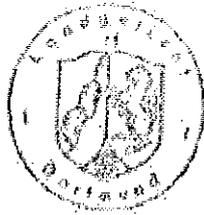
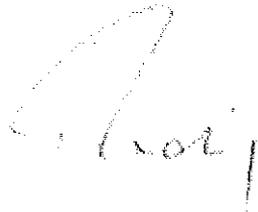
Klägervorteiler erhält Stellungnahmefrist zum Hinweis des Gerichts **innen zwei Wochen**. Auf die Möglichkeit der Gebührenreduzierung durch Rücknahme der Berufung wird ausdrücklich hingewiesen.

Bünnecke

Brögeler

Dr. Schubert

Beglaubigt



Radig

Justizbeschäftigte