

Abschrift

24 C 4/16



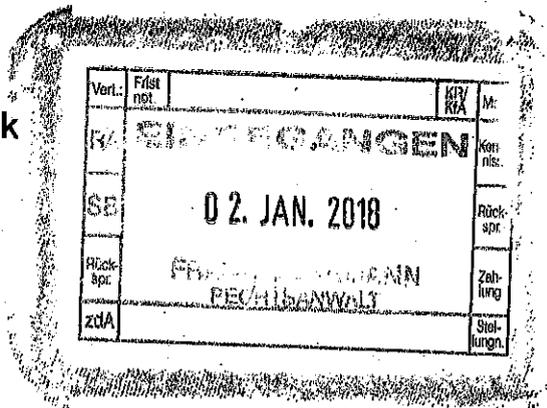
Verkündet am 21.12.2017

Telke, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
, vertr. d. d. Verwalter

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 30.11.2017
durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Schlimm
für Recht erkannt:

Die Teilsanierung in Form eines Austauschs der Beschläge
der Fenster und der Balkontür (hier defektes Scherengelenk)
im Wohn- und Gästezimmer der Wohnung der Kläger durch
eine Fachfirma ist beschlossen und hat spätestens bis zum
15.02.2018 zu erfolgen.

Für den Fall, dass die Miteigentümer auch bis zum 31.03.2018 keinen Austausch der zuvor genannten Fenster beschließen, wird darüber hinaus eine weitere Teilsanierung in Form einer punktuellen Außenversiegelung der vom Sachverständigen beschriebenen Undichtigkeiten durch eine Fachfirma beschlossen, die sodann bis zum 30.04.2018 zu erfolgen hat.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 54 % und die Beklagten 46 %.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

Die Kläger begehren die Erneuerung verschiedener in ihrer Eigentumswohnung gelegener Fenster und einer Balkontür.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
in

Am 04.08.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, in deren Rahmen der Austausch von Fenstern in den im Sondereigentum einzelner Wohnungseigentümer stehender Wohnungen beschlossen wurde. Bezogen auf die Fenster und die Balkontür der in ihrem Sondereigentum stehenden Wohnung stellten die Kläger keinen Beschlussantrag. Unter dem 09.09.2015 forderten die Kläger jedoch die Hausverwaltung der WEG auf, einen Austausch der Fenster und der Balkontür zu veranlassen. Wegen der weiteren Einzelheiten des genannten Schreibens wird auf Bl. 4 f. d. A. Bezug genommen.

Nachdem die WEG-Verwaltung zunächst nicht reagierte, begehren die Kläger nunmehr auf dem Klagewege sowohl einen Austausch der Fenster und der Balkontür als auch die Feststellung der Schadensersatzpflicht dem Grunde nach für aufgrund der Sanierungsverzögerung bereits entstandener bzw. künftig noch entstehender Schäden.

Die Kläger behaupten, die Fenster und die Balkontür seien derart alt, brüchig, verzogen, nicht mehr fachgerecht schließbar und sowohl bezogen auf Luft als auch auf Nässe undicht, dass ein Austausch dringend erforderlich sei. Es bilde sich aufgrund der Undichtigkeit bereits Schimmel. Die Schimmelbildung sei entlang der Fensterrahmen und der Fensterausbüchtungen festzustellen.

Mit ihrer am 20.01.2016 bei Gericht eingegangenen und am 04.03.2016 an die die Beklagten vertretende Hausverwaltung zugestellten Klage haben die Kläger zunächst beantragt,

1. die Beklagten zu verurteilen, der Erneuerung der Fenster in der Wohnung der Kläger auf Kosten der Wohnungseigentümer nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile zuzustimmen;
2. festzustellen, dass die Beklagten dem Grunde nach zum Ersatz sämtlicher Schäden verpflichtet sind, die aus der verzögerten Erneuerung der Fenster in der Wohnung der Kläger entstanden sind oder noch entstehen werden.

Nachdem im Februar 2016 die [Name] GmbH die Fenster und die Balkontür in der Wohnung der Kläger zur Klärung eines etwaigen Sanierungsbedarfes überprüft und sodann Anfang April 2016 die Fenster in der Küche und im Kinderzimmer ausgetauscht hatte, haben die Parteien den Rechtsstreits in der mündlichen Verhandlung vom 15.04.2016 bezogen auf diese ausgetauschten Fenster übereinstimmend für erledigt erklärt.

Nunmehr beantragen die Kläger,

1. die Beklagten zu verurteilen, der Erneuerung der übrigen Fenster und der Balkontür im Wohn- und Gästezimmer der Wohnung der Kläger auf Kosten der Wohnungseigentümer nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile zuzustimmen;
hilfsweise die Beklagten zu verurteilen, der vom Sachverständigen ausgeführten Teilsanierung hinsichtlich eines Austauschs der Beschläge und einer partiellen Außenversiegelung an den Fenstern im Wohnzimmer und im Gästezimmer sowie an der Balkontür auf Kosten der Wohnungseigentümer nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile zuzustimmen.
2. festzustellen, dass die Beklagten dem Grunde nach zum Ersatz sämtlicher Schäden verpflichtet sind, die aus der verzögerten Erneuerung der Fenster in der Wohnung der Kläger entstanden sind oder noch entstehen werden.

Die Beklagten stellen im Hinblick auf die übereinstimmende teilweise Erledigterklärung Kostenantrag und beantragen im Übrigen, die Klage abzuweisen.

Sie vertreten zunächst die Auffassung, die Kläger hätten vor Klageerhebung zunächst einen ihrem Begehren entsprechenden Beschlussantrag stellen müsse. Im Übrigen sei die Klage gegen den Verband, nicht jedoch gegen die übrigen

Eigentümer der WEG zu richten. In der Sache bestreiten sie, dass in Bezug auf die Fenster im Wohnzimmer und im Gästezimmer sowie in Bezug auf die Balkontür in der Eigentumswohnung der Kläger ein Sanierungsbedarf bestehe und verweisen insofern auf die Überprüfung durch die GmbH, die eine Sanierung für nicht erforderlich erachtet habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen sowie durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen das in der mündlichen Verhandlung vom 30.11.2017 mündlich erläutert und ergänzt wurde. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 08.07.2016 gem. Bl. 54 ff. d. A., das Gutachten vom 31.05.2017 gem. Bl. 103 ff. d. A. sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.11.2017 gem. Bl. 135 ff. d. A. Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die sonstigen zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist bezogen auf den Klageantrag zu 1. zulässig, jedoch lediglich in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1. Die Klage ist in Bezug auf den Klageantrag zu 1. zunächst zulässig; insbesondere besteht das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Zwar hat sich die Eigentümerversammlung vor Erhebung der Klage nicht mit dem streitgegenständlichen Anliegen der Kläger befasst. Es kann jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass ein klägerischer Antrag auf Austausch/Instandsetzung der hier streitgegenständlichen Fenster bzw. der Balkontür im Wohn- und Gästezimmer in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hätte, denn die Beklagten haben sich spätestens nach Beauftragung der auf den Standpunkt gestellt, eine Sanierung der streitgegenständlichen Fenster und der Balkontür sei nicht erforderlich. Die Befassung der Versammlung wäre deshalb eine unnötige Förmerei (vgl. BGH, Urt. v. 17.10.2014 - V ZR 9/14 -, zit. nach Juris, Rn. 7).

2. Die Klage ist bezogen auf den Klageantrag zu 1. sodann in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang, d.h. lediglich teilweise mit dem Hilfsantrag begründet.

a. Zunächst haben die Kläger ihre Klage bezogen auf den Klageantrag zu 1. zutreffend gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet.

Dass sich der auf Beschlussfassung gehende Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG gegen die übrigen Miteigentümer und nicht gegen den Verband richtet, folgt schon daraus,

dass der Verband sich nicht selbst ohne Tätigwerden seiner Organe verwalten kann. Wenngleich im Gesellschaftsrecht auch vertreten wird, dass Treuepflichten nicht nur zwischen den Mitgliedern eines Verbandes, sondern auch zwischen diesen und dem Verband selbst bestehen können, so lässt sich diese Überlegung jedenfalls für die Beschlussfassung nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen, da die Bejahung eines Anspruchs gegen den Verband gegen den Rechtsgedanken des § 46 Abs. 1 WEG verstoßen würde, der ausdrücklich, anders als bei Personengesellschaften vorschreibt, dass Beschlussanfechtungsklagen gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu erheben sind (*OLG München*, Beschl. v. 22.12.2009 - 32 Wx 082/09 u.a. -, zit. nach BeckRS 2009, 45836, Rn. 11).

b. In der Sache haben die Kläger gegen die übrigen Wohnungseigentümer zwar keinen Anspruch auf Erneuerung und damit auf Austausch der streitgegenständlichen Fenster bzw. der Balkontür. Sie können gem. § 21 Abs. 4 WEG aber - mit der Folge der Beschlussersetzung gem. § 21 Abs. 8 WEG - bereits jetzt den Austausch der Beschläge und für den Fall, dass die Wohnungseigentümer bis zum 31.03.2018 immer noch nicht den kompletten Austausch der streitgegenständlichen Fenster und der Balkontür beschlossen haben, von diesen darüber hinaus verlangen, dass eine punktuelle Außenversiegelung durchgeführt wird, da der Austausch der Beschläge bereits jetzt und die punktuelle Außenversiegelung jedenfalls dann zwingend erforderlich sind, wenn die Fenster und die Balkontür noch über den Winter hinaus weitergenutzt werden sollen. Das Ermessen der Wohnungseigentümer hinsichtlich des "Ob" der genannten Teilsanierungen ist somit gegen Null reduziert.

aa. Gem. § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen - mit anderen Worten ordnungsmäßiger Verwaltung - entspricht. Zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum; sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend sofort erforderliche Maßnahme ggf. zurückzustellen. Ist jedoch die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen; in diesem Fall haben einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung gem. § 21 Abs. 4 WEG (s. *BGH*, Urt. v. 17.10.2014 - V ZR 9/14 -, zit. nach *Juris*, Rn. 10).

bb. Vorliegend ist das Ermessen der Wohnungseigentümer zwar nicht hinsichtlich eines Austausches der streitgegenständlichen Fenster und der Balkontür gegen Null reduziert, da ein solcher Austausch nach der Überzeugung des Gerichts derzeit nicht zwingend erforderlich ist.

Hinsichtlich des "Ob" einer Teilsanierung gerichtet auf einen Austausch der Beschläge an den Fenstern und der Balkontür im Wohn- und Gästezimmer der Wohnung der Kläger liegt jedoch eine Ermessensreduktion gegen Null vor, da sich das Gericht im Rahmen der durchgeführten Beweisaufnahme eine hinreichende Überzeugung davon bilden konnte, dass ein solcher Austausch der Beschläge als Minimum einer Sanierung bereits jetzt zwingend erforderlich ist, d.h. eine gänzlich unterbleibende Sanierung unvertretbar wäre und damit nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche.

Hinsichtlich des "Ob" einer weiteren Teilsanierung gerichtet auf eine punktuelle Außenversiegelung ist das Ermessen jedenfalls dann gegen Null reduziert, wenn die Fenster und die Balkontür auch nach dem Winter noch weiter genutzt werden sollen und die Eigentümer auch bis dahin noch keinen vollständigen Austausch beschlossen haben sollten.

(1) Im Einzelnen hat sich das Gericht diese Überzeugung in erster Linie auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens des Sachverständigen gebildet, das dieser in der mündlichen Verhandlung vom 30.11.2017 mündlich erläutert und ergänzt hat:

Im Einzelnen hat der Sachverständige sowohl mit seinen einzelnen Annahmen als auch mit den daraus gezogenen Schlüssen insgesamt plausibel und überzeugend festgestellt, dass die Fenster nur mit einem deutlich erhöhten Kraftaufwand, der von einer Frau nicht zu bewältigen ist, verschlossen werden können. Das ständige Aufwenden solcher Kraft würde allerdings dergestalt zu einer weiteren Abnutzung der Beschläge führen, dass diese kurzfristig nicht mehr funktionstüchtig sein würden. Was die Balkontür anbelange, so sei dort ein separierbares Beschlagsteil dringend erneuerungsbedürftig - nämlich das Scherengelenk. Derzeit müsse die Tür jeweils angehoben werden, um sie öffnen und verschließen zu können. Für einen Austausch der Beschläge und des Scherengelenks seien nach der auch in ihren einzelnen Annahme überzeugenden Rechnung des Sachverständigen ca. 500,00 Euro aufzuwenden. Aufgrund des Umstands, dass die Fenster derzeit von einer Frau gar nicht bedient werden könnten und der erforderliche Kraftaufwand zu einer beständigen weiteren Beeinträchtigung der Funktionstüchtigkeit der Beschläge führe, sei diese Teilsanierung auch bereits jetzt dringend erforderlich bzw. für eine weitere Nutzung unerlässlich.

Sollten die Fenster nach dem Winter noch weiter genutzt werden, so sei nach den auch insofern plausiblen und insgesamt überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen spätestens dann noch eine weitere Teilsanierung erforderlich - und zwar eine punktuelle Außenversiegelung. Ein vollständiger Neuanstrich sei wirtschaftlich betrachtet unvertretbar. Im Außenbereich seien nämlich Undichtigkeiten vorhanden, so dass Feuchtigkeit in das Holz bzw. in die gesamte Fenster- und Türenkonstruktion eindringen und dort zu Verquellungen führen könne - mit der Folge, dass sich die Fenster und die Tür weiter verziehen und in ihrer Funktionstüchtigkeit herabgesetzt werden könnten. Hierfür müssten Kosten in Höhe von weiteren 500,00 Euro veranschlagt werden.

Nach Durchführung dieser beiden Teilsanierungen sei eine weitere Lebensdauer der Fenster und der Balkontür von 2-3 bzw. maximal 5 Jahren denkbar. Es könnten sich aber auch bereits morgen die Scheiben lösen, was einen Austausch des Fenster bzw. der Tür erfordern würde, da man in Fenster und Türen aus dem Jahr 1978 keine neuen Scheiben mehr einsetze.

Ein Austausch der streitgegenständlichen Fenster und der Balkontür würde bei einfachster Ausführung Kosten in Höhe von 2.800,00 - 2.900,00 Euro erfordern; unter Verwendung eines zu empfehlenden einfachen Markenfensters bzw. einer einfachen Markentür demgegenüber Kosten von weiteren 800,00 - 1.000,00 Euro.

Dies vorausgesetzt, kommt der Sachverständige zu der abschließenden Feststellung, dass er einen Austausch der Fenster und der Balkontür für wirtschaftlich deutlich sinnvoller erachte, das Investieren von maximal 1.000,00 Euro für die beiden oben aufgezeigten Teilsanierungen aber auch nicht für unvertretbar bzw. wirtschaftlich völlig sinnlos halte.

(2) Den sachverständigen Feststellungen steht auch nicht die Aussage des Zeugen Mechow entgegen, denn dieser hat, obwohl durch die lediglich in der Küche und im Kinderzimmer die Fenster ausgetauscht wurden, plausibel und damit glaubhaft bekundet, er könne nicht sagen, ob alle Fenster technisch einwandfrei funktionierten und es ggf. erforderlich ist, alle Fenster auszutauschen. Sein Auftrag seitens der WEG habe sich auf die ausgetauschten Fenster beschränkt. Er habe das Aufmaß auch nur hinsichtlich der Fenster in Küche, Kinderzimmer und Wohnzimmer genommen. Damit hat er gerade nicht bekundet, die nunmehr noch streitgegenständlichen Fenster und die Balkontür seien aus seiner Sicht völlig funktionstüchtig.

cc. Indem vorliegend bezogen auf die beiden Teilsanierungen - wenn auch für die Versiegelungs-Sanierung erst zeitlich hinausgeschoben - eine Ermessensreduktion gegen Null gegeben war, hatte das Gericht trotz dahingehenden Antrags der Kläger keine Verpflichtung zur Beschlussfassung auszusprechen, sondern vielmehr direkt anstelle der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen den Beschluss selbst zu "erlassen", § 21 Abs. 8 WEG (*OLG München*, Beschl. v. 22.12.2009 - 32 Wx 082/09 u.a. -, zit. nach BeckRS 2009, 45836, Rn. 12; *Suilmann*, in: Jennißen (Hrsg.), WEG, 5. Aufl., § 21, Rn. 146).

Die gerichtliche Ermessensentscheidung bedeutet einen unmittelbaren Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Privatautonomie (Art. 2 GG) und in das durch Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht der Wohnungseigentümer. Daher darf die gerichtliche Ermessensentscheidung das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer nicht in seinem Kernbereich tangieren und muss auch insgesamt verhältnismäßig, insbesondere "erforderlich" (§ 21, Abs. 8 WEG) sein. Mit anderen Worten darf die gerichtliche Ermessensentscheidung das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit einschränken, wie dies aufgrund der zu regelnden Angelegenheiten und zur Gewährleistung effektiven

Rechtsschutzes unbedingt nötig ist. Es hat immer vorrangig zu prüfen, ob und auf welche Weise es den Wohnungseigentümern - unter Beachtung der Rechtsschutzinteressen des Klägers - ermöglicht werden kann, noch selbst und in eigener Verantwortung eine Entscheidung zu treffen (*Suilmann*, in: Jennißen (Hrsg.), WEG, 5 Aufl., § 21, Rn. 137 f.).

Vorliegend stand aufgrund der überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen fest, dass eine Beschlagserneuerung sofort und eine punktuelle Außenversiegelung jedenfalls dann zwingend erforderlich ist, wenn die Fenster nach dem Winter noch weiter genutzt werden sollen, so dass das Gericht in Ausübung seines Ermessens hinsichtlich des "Ob" dieser Maßnahmen eine Beschlussersetzung vorgenommen hat. Was den zeitlichen Rahmen anbelangt, so hat es hinsichtlich der Beschlagserneuerung eine - auch mit Blick auf die Gewährung effektiven Rechtsschutzes - hinnehmbare leichte Verzögerung ausgeurteilt, um den Wohnungseigentümern im Sinne ihres Selbstbestimmungsrechts ausreichend Zeit dafür einzuräumen, sich ggf. doch auch noch mit seitens der Verwaltung eingeholten Vollsaniierungsangeboten befassen und ggf. doch noch die vom Sachverständigen als wirtschaftlich deutlich sinnvoller beurteilte Vollsaniierung beschließen zu können. Hinsichtlich der Außenversiegelung hat das Gericht bereits aufgrund der sachverständigen Feststellungen eine zeitliche Staffelung implementiert. Darüber hinaus hatte es aber auch hierbei nochmals die Möglichkeit für die Wohnungseigentümer im Blick, ggf. vor der zweiten Teilsanierung doch noch die Vollsaniierung zu beschließen. Das "Wie" der Maßnahmen hat das Gericht demgegenüber, insbesondere in Bezug auf die zu beauftragende Fachfirma, gänzlich dem Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer überantwortet gelassen, da es einen Eingriff auch in dieser Hinsicht zur Gewährung effektiven Rechtsschutzes in Abwägung mit dem Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nicht für erforderlich gehalten hat.

II.

Bezogen auf den Feststellungsantrag zu 2) ist die Klage mangels besonderen Feststellungsinteresses bereits unzulässig, aber darüber hinaus auch unbegründet, denn eine Schadensersatzpflicht der übrigen Wohnungseigentümer wegen unterbliebener Beschlussfassung kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil schon die Möglichkeit eines Schadens nicht ersichtlich ist: Soweit die Kläger einen Schimmelbefall behauptet haben, der kausal auf den Zustand der Fenster zurückzuführen sein soll, so hat die Beweisaufnahme dies nicht zu bestätigen vermocht. Auch wenn der Sachverständige sein Hauptaugenmerk nicht auf einen etwaigen Schimmelbefall gerichtet hat, so hat er doch lediglich den auf dem Foto 4 zu sehenden weißlichen punktuellen Belag im Verschlussenteil als Schimmel ausfindig gemacht. Ungeachtet dessen hat er aber auch in seinen mündlichen Ausführungen gerade überzeugend festgestellt, dass der Zustand der streitgegenständlichen Fenster und der Balkontür nicht per se als Schimmelgefahr-erhöhend angesehen werden kann, sondern dass insofern diverse Parameter eine Rolle spielen.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91a, 92 Abs. 1 S.1, 708 Nr. 11, 711 ZPO, § 49 Abs. 1 WEG.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit im Hinblick auf die nach Rechtshängigkeit ausgetauschten Fenster in Küche und Kinderzimmer übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte das Gericht im Rahmen der Kostenmischentscheidung gem. § 91a Abs. 1 S. 1 ZPO über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden, wobei grds. auch der Rechtsgedanke des § 93 ZPO einfließen kann (*OLG München*, Beschl. v. 07.01.2015 - 34 Sch 12/14 -, zit. nach BeckRS 2015, Rn. 27). Vorliegend vermochte der Rechtsgedanke des § 93 ZPO jedoch im Ergebnis deshalb nicht zu verfangen, weil sich die Beklagten die Kenntnis und Untätigkeit der sie vertretenden Hausverwaltung anrechnen lassen müssen, die bereits mit anwaltlichem Schreiben vom 09.09.2015 zum Austausch sämtlicher Fenster aufgefordert wurde - d.h. rund 5 Monate bevor die mit einer Überprüfung der Fenster beauftragt wurde.

Selbst wenn der Austausch dann unmittelbar vor der mündlichen Verhandlung erfolgte und der Klageabweisungsantrag dahingehend auszulegen sein dürfte, dass er sich nicht auf die später von der ausgetauschten Fenster bezieht, da der Prozessbevollmächtigte offenbar irrtümlich davon ausging, dass zu diesem Zeitpunkt bereits der Austausch stattgefunden hatte, kann vor dem Hintergrund dieser langen Verzögerung aus Sicht des Gerichts nicht mehr auf den Rechtsgedanken des § 93 ZPO zurückgegriffen werden. Da ein Austausch erfolgte, haben sich die Beklagten bzw. für sie die Hausverwaltung demnach in die Rolle der Unterlegenen begeben und das Begehren der Kläger im Sinne eines Anerkenntnisses erfüllt, mit der Folge, dass das Gericht die Kosten für den übereinstimmend erledigt erklärten Teil auch den Beklagten aufgegeben hat.

Bezogen auf den Klageantrag zu 1. hatte das Gericht die Kosten gem. § 49 Abs. 1 WEG nach billigem Ermessen zu verteilen, wobei es sich maßgeblich von den allgemeinen kostenrechtlichen Bestimmungen hat leiten lassen und demgemäß für die Beklagten ein Unterliegen in Höhe des Wertes für die beiden Teilsanierungen angenommen hat (wegen § 49a GKG 500,00 Euro Verlustquote für beide Teilsanierungen zusammen, s.u.).

Hinsichtlich des Klageantrags zu 2. unterlagen die Kläger, § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Eine Auferlegung von Prozesskosten ggü. dem Verwalter gem. § 49 Abs. 2 WEG kam insgesamt nicht in Betracht, da für ein "grobes" Verschulden des Verwalters auch eingedenk der verzögerten Reaktion auf das klägerische Schreiben vom 09.09.2015 nichts ersichtlich war.

IV.

Der Streitwert wird insgesamt auf 2.863,97 Euro festgesetzt.

Dabei ist unter Anwendung von § 49a GKG von folgenden Einzelstreitwerten ausgegangen worden:

Für den erledigten Teil des Rechtsstreits sind 50 % von 1.627,93 Euro (= veranschlagte Kosten der), also 813,97 Euro, in Ansatz gebracht worden.

Für den Klageantrag zu 1. ist bezogen auf den Haupt- und den Hilfsantrag zunächst gem. § 45 Abs. 1 S. 3 GKG vom selben Gegenstand ausgegangen und damit keine Wertaddition vorgenommen worden. Genauer wurden die Teilsanierungen jeweils als "minus" der mit dem Hauptantrag beantragten Vollsanieung (Austausch) angesehen. Für die Vollsanieung sind sodann 3.300,00 Euro in Ansatz gebracht worden (Mittel zwischen einer einfachsten und der vom Sachverständigen favorisierten qualitativ etwas besseren Vollsanieung). Gem. § 49a GKG waren diese 3.300,00 Euro schließlich wiederum mit 50 % in Ansatz zu bringen - folglich mit 1.650,00 Euro.

Für den Klageantrag zu 2. wurde der Streitwert unter Anwendung von § 49a GKG und mit der Maßgabe, dass bei positiven Feststellungsanträgen von einem etwa 20-%-igen Abschlag gegenüber einer Leistungsklage auszugehen ist, auf 400,00 Euro 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.

Dr. Schlimm