

**Beglaubigte Abschrift** (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)  
1 S 313/12  
20 C 22/12  
Amtsgericht Bottrop



### Landgericht Dortmund

### Beschluss

in dem Rechtsstreit  
die übrigen Eigentümer der WEG [REDACTED]  
[REDACTED], gegen [REDACTED]

beabsichtigt die Kammer, die Berufung gegen die angefochtene Entscheidung durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 II ZPO auf Kosten der Beklagten zu verwerfen.

Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch bedarf es zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Berufungsgerichts.

#### Gründe:

Die angefochtene Entscheidung stellt sich schon deshalb als im Ergebnis zutreffend dar, weil auf der Grundlage des Verwaltervertrags die von den Eigentümern beschlossene Sondervergütung für den Verwalter, verbunden mit einer überwiegenden Kostentragungspflicht (2/3) für die Klägerin, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Denn nach dem Verwaltervertrag darf der Verwalter nur dann eine Sondervergütung verlangen, wenn Kosten durch einzelne Eigentümer verursacht worden sind. Indes ist auf der Grundlage des von der Klägerin in erster Instanz vorgelegten Schriftwechsels ihres Prozessbevollmächtigten mit der Versicherung unstreitig, dass es sich um einen Leitungswasserschaden in der über der der Klägerin gehörenden Wohnung eines anderen Eigentümers gehandelt hat. Insoweit vermag die Kammer nicht zu erkennen, inwieweit eine Verursachung der Klägerin gegeben sein soll, die es rechtfertigt, ihr die anteiligen Kosten für eine Sondervergütung in Höhe von 2/3 von pauschalen Regiekosten in Höhe von 5 % der Schadenssumme zu überbuchen. Selbst wenn es sich in der darüber gelegenen Wohnung um einen Schaden gehandelt haben sollte, der ggf.

- 2 -

eine Sondervergütungspflicht zugunsten des Verwalters auslösen könnte, ist also nicht ersichtlich, warum der Klägerin diese Kosten ohne Verursachung anzulasten sind. Auch lässt der Beschluss nicht erkennen, warum dies zu 2/3 erfolgt.

Soweit die Einladung die Beschlussfassung über den angefochtenen TOP 3d nicht vorsieht, führt nicht jeder Formmangel zu einer Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit des Beschlusses, insbesondere dann nicht, wenn sich der Formmangel nicht kausal ausgewirkt hat, also der angefochtene Beschluss gleichwohl erlassen worden wäre. Davon kann indes nicht ausgegangen werden, weil es sich zum Einen im Wesentlichen allein die Klägerin betreffenden Punkt gehandelt hat und davon ausgegangen werden muss, dass die Einwendungen, die die Versicherung zu einem Einlenken bewegen haben, auch die anderen Wohnungseigentümer nicht ausschließbar hätten zustimmen können. Vor diesem Hintergrund vermag die Kammer eine Kausalitätsvermutung nicht zu erkennen.

Im Übrigen schließt die Kammer sich auch den Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung an. Der Wirtschaftsplan dient dazu, für die in § 16 II WEG aufgeführten Verpflichtungen eine Anspruchsgrundlage zu schaffen. Soweit ggf. auch die Beschließung einer Sonderumlage zulässig wäre, ergibt sich dies nicht mit der notwendigen Klarheit aus dem Beschluss, zumal der Umlage- bzw. Verteilungsschlüssel nicht nachvollzogen werden kann.

Dortmund, 30.11.2012

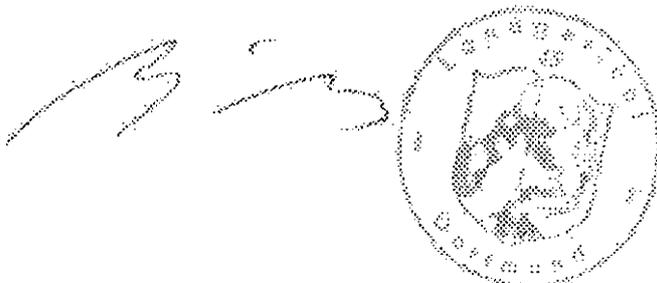
1. Zivilkammer - 2. Instanz

Bünnecke  
Vorsitzender Richter am  
Landgericht

Dr. Buhl  
Richterin am Landgericht

Scholz  
Richterin am Landgericht

Beglaubigt

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left, followed by a circular official seal of the Landgericht Dortmund. The seal features a central emblem with a scale of justice and a sword, surrounded by the text 'Landgericht Dortmund' and 'Dortmund' at the bottom.

Gilles  
Justizhauptsekretärin