

I.

20 C 11/24



**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**Urteil**

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Mi

an dem beteiligt sind:

1. Frau A
2. Herr J

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft M Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälten Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 28.11.2024  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

1. Der auf der Eigentümerversammlung der WEG M. in 46240 Bottrop vom 20.03.2024 zu TOP 8 gefasste Beschluss (Terrassenarbeiten) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte wird verpflichtet, einen Sachverständigen mit einem Sanierungskonzept zur Instandsetzung der zur Wohnung der Kläger gehörenden Terrasse zu beauftragen, auf Grundlage dieses Gutachtens drei Angebote einzuholen und anschließend über das weitere Verfahren zu beschließen.

**Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft M. in Bottrop. Am 20.03.2024 fand eine Eigentümerversammlung statt. Thema von Tagesordnungspunkt 8 war die Instandsetzung der zur Wohnung der Kläger gehörenden Terrasse. Durch eine Absenkung war auf der Terrasse ein Gefälle zum Haus hin entstanden, sodass Regenwasser in die Außenwand eindringen konnte. Es wurde beschlossen, den Klägern einen Betrag i.H.v. 12.000 € zur Verfügung zu stellen, um die Reparatur der Terrasse in Eigenregie durchzuführen.

Mit diesem Beschluss sind die Kläger nicht einverstanden. Der notwendige Sanierungsbedarf sei noch gar nicht ermittelt. Das zur Verfügung gestellte Geld reiche allenfalls für eine provisorische Sanierung; eine fachgerechte Instandsetzung der Terrasse sei damit nicht möglich. Die Kläger verweisen auf einen zuvor eingeholten Kostenvoranschlag, der für eine grundlegende Sanierung der Terrasse einen Betrag in Höhe von ca. 90.000 € ansetzt.

Die Kläger beantragen,

1. die Beschlussfassung zu TOP 8 betreffend der Eigentümerversammlung der WEG M. in 46240 Bottrop vom 20.03.2024 bezüglich TOP 8 (Terrassenarbeiten) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen;

2. die Beklagte zu verpflichten, einen Sachverständigen mit einem Sanierungskonzept betreffend der Instandsetzung der Terrassenarbeiten des Objektes M. in 46240 Bottrop, zu beauftragen, auf Grundlage dieses Gutachtens drei Angebote einzuholen und anschließend über das weitere Verfahren zu beschließen.

Die Beklagte erkennt den Klageantrag zu 1) an und beantragt,

die weitergehende Klage abzuweisen.

Die Einholung eines Gutachtens sei nicht erforderlich, da die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Terrasse bereits ermittelt worden seien. Die Beklagte beruft sich auf ein „Gutachten“ des Sachverständigen F., der am 01.08.2022 eine Ortsbesichtigung durchgeführt und die Ergebnisse der Beklagten mit Schriftsatz vom 02.08.2022 mitgeteilt hatte.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

A. Soweit der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 20.03.2024 angefochten wurde, hat die Beklagte die Klage anerkannt. Bereits aus diesem Grunde war der Beschluss zu TOP 8 für unwirksam zu erklären.

B. Der weitergehenden Klage war ebenfalls stattzugeben. Die Kläger können von der Beklagten die Einholung eines Gutachtens zur Ermittlung der Ursachen verlangen, die zu den Schäden an der zu ihrer Wohnung gehörenden Terrasse geführt haben. Die Beauftragung eines Sachverständigen entspricht nämlich ordnungsgemäßer Verwaltung, auf die die Kläger einen Anspruch haben, § 18 Abs. 2 S. 1 WEG. Denn dabei handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung und damit zur

Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums, was gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG zum Kernbereich ordnungsgemäßer Verwaltung gehört.

I. Die zur Wohnung der Kläger gehörende, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Terrasse ist unstreitig schadhaft. Es hat sich ein Gefälle zum Haus hin gebildet, sodass Wasser in die Grundmauern zu gelangen droht. Es liegt auf der Hand, dass die Beseitigung dieses Zustands als Verwaltungsmaßnahme geboten ist. Das wird auch von beiden Parteien so gesehen.

II. Zu den erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen gehört die Einholung eines Gutachtens als Vorfeldmaßnahme, um die Schadensursache zu ermitteln. Denn ohne genaue Kenntnis der Ursache ist eine nachhaltige Schadensbehebung nicht möglich (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 19 Rn. 156).

III. Der Anspruch der Kläger auf ordnungsgemäße Verwaltung ist auch nicht durch Erfüllung erloschen. Der Vortrag der Beklagten, durch das Gutachten des Sachverständigen F. sei die Ursache der Schäden vollumfänglich und abschließend ermittelt, geht fehl. Der Sachverständige hat nämlich ausweislich seines Schriftsatzes den vorhandenen Schaden lediglich entsprechend dem nach Augenschein beurteilbaren Ist-Zustand beschrieben und einen Lösungsvorschlag unter Berücksichtigung der Kostenminderung unterbreitet. Die genauen Ursachen, die zur Entstehung des Schadens geführt haben, ergeben sich aus den Ausführungen des Sachverständigen nicht.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 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