

Amtsgericht Charlottenburg

BESCHLUSS

§§ 14 Abs. 3, 18, 19 WEG

- 1. Leitungen für Abwasser sind regelmäßig Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden, bis zur ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit von der Abzweigung der Hauptleitung an.**
- 2. Gibt es diese Absperrmöglichkeit bei der Abwasserleitung nicht, ist regelmäßig die gesamte Abwasserleitung, unabhängig von abweichenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, Gemeinschaftseigentum.**
- 3. Außerdem liegt Gemeinschaftseigentum auch dann vor, wenn die Leitung nicht ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden kann.**

AG Charlottenburg, Beschluss vom 17.04.2025; Az.: 73 C 6/24

Tenor:

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagte 10/11 und die Klägerin 1/11 zu tragen.

Gründe:

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91a Abs. 1 ZPO.

Die Parteien haben den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Gericht hat deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

Dabei hat das Gericht die anteiligen Kosten des Feststellungsantrags (Klageantrag zu 1.) der Beklagten auferlegt, da dieser zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtshängigkeit begründet war und die Beklagte insoweit voraussichtlich unterlegen wäre, wenn der Rechtsstreit sich nicht in der Hauptsache erledigt hätte.

Die instand zu setzenden Abwasserleitungen befanden sich nämlich im Bereich des Gemeinschaftseigentums, so dass die Instandsetzungslast, einschließlich Kostenlast hierfür zunächst die Beklagte traf (§§ 18 Abs. 2, 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Leitungen für Abwasser sind regelmäßig Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden, bis zur ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit von der Abzweigung der Hauptleitung an. Da es diese Absperrmöglichkeit bei der Abwasserleitung nicht gibt, ist regelmäßig die gesamte Abwasserleitung, unabhängig von abweichenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, Gemeinschaftseigentum. Außerdem liegt Gemeinschaftseigentum auch dann vor, wenn die Leitung nicht ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden kann (Eingehend Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. § 5 Rdnr. 55L mit Nachweisen zur Rechtsprechung). Zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit waren die Lecks in den Abwasserleitungen bereits im Bereich des Gemeinschaftseigentums lokalisiert, wie sich aus den Mails in der Anlage zur Klage ergibt. Dennoch hat die vertretungsberechtigte Verwalterin der Beklagten die Klägerin selbst und auf eigene Kosten zur Instandsetzung aufgefordert. Daraus ergibt sich das Feststellungsinteresse i.S. des § 256 Abs. 1 ZPO für den Klageantrag zu 1.

An diesem Ergebnis ändert sich nichts durch die Frage, ob die Klägerin gehalten gewesen wäre, vorrangig gehalten gewesen wäre, die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, wenn sie Schäden an ihrem eigenen Sondereigentum zu regulieren gehabt hätte, da dies nicht den Streitgegenstand trifft, bei dem es lediglich um die Reparatur der Abwasserleitungen ging, einschließlich der Wiederherstellung baubedingt zerstörten Gemeinschaftseigentums nach § 14 Abs. 3 WEG. Dies fällt in die ausschließliche Zuständigkeit der Beklagten, unabhängig davon, ob diese hierfür eine Versicherungsleistung erlangen kann. Für eine Versicherungsleistung das Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftsvermögen betreffend wäre die Klägerin nicht aktivlegitimiert gewesen.

Unerheblich ist schließlich, wer es zu vertreten hat, dass sich der Beginn der Arbeiten länger verzögert hat. Dies ändert nichts an der ursprünglichen Begründetheit des Antrags.

Unbegründet war jedoch der Klageantrag zu 2. auf Einberufung einer Eigentümerversammlung einschließlich des Hilfsantrags auf Ermächtigung der Klägerin hierzu. Diese Anträge zielten auf Beauftragung eines Sachverständigen zur Erstellung eines Sanierungskonzepts. Zur Beseitigung des Wasseraustritts war dies jedoch nicht notwendig, was sich schon daraus ergibt, dass die Lecks mittlerweile beseitigt werden konnten, ohne dass ein Sachverständiger hierfür ein Konzept oder Gutachten erstellen musste. Die Beklagte hatte von Anfang an vorgetragen, dass

ein Handwerksbetrieb das Problem auch ohne sachverständige Hilfe lösen könne. Auf eine Eigentümerversammlung mit dem gewünschten TOP hatte die Klägerin daher keinen Anspruch unter dem Gesichtspunkt ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 18 Abs. 2 WEG.

Daraus ergibt sich die ausgeworfene Quote.