

Abschrift

20 C 5/25

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nen.
SB	17. OKT. 2025		Rück- scr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft **Wohnungseigentümergeinschaft ...**
Bottrop

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft **Wohnungseigentümergeinschaft ...**

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

...

gegen

Herrn **...** Bottrop,

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 17.10.2025
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft nimmt den Beklagten als ihr Mitglied auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch.

Im Dezember 2021 ließ der Beklagte sämtliche Fenster und Balkontüren in seiner im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss gelegenen Wohnung aus- und neue einbauen.

Die Klägerin rügt den Fensteraustausch als nicht sachgerecht erfolgt. Bei den Arbeiten seien die Giebelplatten bzw. Verkleidungen entfernt und die Anschlüsse zur zweischaligen Verkleidung der Außenwände und zum Balkon – im Bereich der Sondereigentumseinheiten – entfernt und beschädigt worden. Die Abdichtung der Fenster zum Baukörper sei nicht ordnungsgemäß hergestellt worden. Infolgedessen sei es neben erheblichen Schäden am Gemeinschaftseigentum insbesondere auch zu einer Undichtigkeit im Bereich des Rollladenkastens des Miteigentümers S gekommen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 15.779,06 € zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Schäden durch den Fensteraustausch seien nicht entstanden. Bereits im August 2021 – also vor dem Fensteraustausch – seien Undichtigkeiten an den Anschlussstellen der alten Fenster festgestellt worden. Der Einbau neuer Fenster sei daher notwendig gewesen.

Durchfeuchtungen in der Wohnung des Eigentümers S. und dort insbesondere in dem Rollladenkasten seien im Übrigen schon im November 2020 aufgetreten und bis heute nicht behoben worden.

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

Entscheidungsgründe:

Die gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG zulässige Klage ist unbegründet. Die Klägerin kann den Beklagten nicht auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch nehmen. Die Voraussetzungen der §§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG, 280 Abs. 1 BGB liegen nicht vor.

Das Klagevorbringen ist insoweit nicht schlüssig. Es fehlen Angaben darüber, welche Schäden konkret entstanden und wie diese kausal auf die Arbeiten zum Austausch der Fenster zurückzuführen sind.

I. Unklar ist bereits, welche Schäden durch die behauptete mangelhafte Abdichtung der neuen Fenster überhaupt entstanden und Gegenstand der Klage sind. Die Klägerin beschränkt sich in der Klageschrift auf den Hinweis, dass „erhebliche Schäden am Gemeinschaftseigentum“ sowie Undichtigkeiten im Rollladenkasten des Eigentümers S. verursacht worden seien. Angaben zu Art und Umfang sowie Ort der Schäden fehlen. Insgesamt ist das Vorbringen der Klägerin zu pauschal und daher unbeachtlich. Das gilt auch für die mit Schriftsatz vom 31.07.2025 nachgereichte Liste der „entstandenen Schäden“: Von den dort aufgezählten 12 Positionen erfüllt keine die Anforderungen hinreichender Substantiierung. Von diesen Positionen enthalten 9 überhaupt keine Angaben zu entstandenen Schäden, sondern lediglich Beschreibungen von durchgeführten bzw. angeblich fehlerhaft durchgeführten Arbeiten (Pos. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10). Die restlichen Positionen enthalten wie die Klageschrift lediglich pauschale Behauptungen, ohne diese durch Angabe von Art und Umfang näher zu konkretisieren (Pos. 2, 11 und 12).

II. Dem Gericht ist aus dem Verfahren 20 C 14/24 bekannt, dass schon vor dem Fensteraustausch Feuchtigkeitsprobleme am Haus bestanden hatten und deshalb umfangreiche Reparaturarbeiten an der Fassade durch die Firma G. durchgeführt wurden, die klägerseits als mangelhaft beanstandet wurden. Zudem wurde bereits vor dem Austausch der Fenster von dem Eigentümer S. in

diversen Emails auf Feuchtigkeitsprobleme in seiner Wohnung und dort insbesondere am Rollladenkasten hingewiesen. Auch in der von dem Beklagten zu den Akten gereichten und inhaltlich nicht bestrittenen WhatsApp-Korrespondenz zwischen dem Eigentümer S. und dem Beklagten wurde das Auftreten dieser Schäden über den Zeitraum von Februar 2020 bis August 2021 wiederholt thematisiert.

1. Diesen Umstand aufgreifend hat das Gericht mit Verfügung vom 02.06.2025 den Hinweis erteilt, dass die bereits vor dem Fensteraustausch vorhandene Schadensproblematik zu erhöhten Anforderungen an den Kausalitätsnachweis führen würde. Die Klägerin habe daher darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass die geltend gemachten Schäden (welche?) vor dem Austausch der Fenster nicht vorhanden gewesen und erst durch diese Maßnahme verursacht worden seien.

2. An diesen Ausführungen hält das Gericht fest. Der somit erforderliche Kausalitätsnachweis ist der Klägerin allerdings nicht gelungen. Ihrem Vorbringen ist schon nicht zu entnehmen, dass die umfangreichen, vor dem Fensteraustausch durchgeführten Arbeiten an der Fassade erfolgreich abgeschlossen wurden und die Auswechslung der Fenster zu einem völlig neuen Schadensbild geführt hat. Das geht zu Lasten der darlegungspflichtigen Klägerin.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 15.976,06 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