

Falle Schlichtungsverfahren – obligatorische Streitschlichtung auch unter Wohnungseigentümern einzuhalten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Dortmund (LG Dortmund) vom 11.07.2017, 1 S 282/16

I.

Bei einer Reihe von Streitigkeiten, insbesondere Nachbarstreitigkeiten, kann nicht sofort Klage erhoben werden, sondern es ist zuerst ein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren durchzuführen. Klagen, die ohne Durchführung dieses Verfahrens erhoben werden, sind von den Gerichten ohne weitere Prüfung abzuweisen. Die Entscheidung des LG Dortmund zeigt, dass auch von Wohnungseigentümern ein Streitschlichtungsverfahren vorzuschalten sein kann.

II.

Kläger und Beklagter sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger verklagte den Beklagten wegen Unterlassung von Geräuschen und außerdem Erstattung der vorgerichtlich entstandenen Anwaltskosten. Ein außergerichtliches Streitschlichtungsverfahren führte er nicht durch.

Erstinstanzlich obsiegte der Kläger vor dem Amtsgericht. Mit der Berufung hat das LG Dortmund die Klage hinsichtlich des Unterlassungsanspruches jedoch als unzulässig abgewiesen und nur die außergerichtlichen Anwaltsgebühren zugesprochen. Maßgeblich war für das Landgericht, dass im Verhältnis der Sondereigentümer untereinander § 906 BGB genauso anzuwenden sei, wie bei Nachbarstreitigkeiten zwischen Grundstücksnachbarn: Zwischen diesen sei ein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren durchzuführen. Dies gelte auch für Wohnungseigentümer.

III.

Auch wenn die Ansicht des Landgerichtes nicht zwingend ist und man es auch anders sehen könnte, ist jedem Wohnungseigentümer zu raten vor Erhebung einer Klage prüfen zu lassen, ob nicht ein außergerichtliches Streitschlichtungsverfahren notwendig ist. Es besteht die realistische Gefahr, dass auch andere Gerichte sich der Auffassung des Landgerichts anschließen. Bei einer Klage ohne ein vorgeschaltetes obligatorisches Streitschlichtungsverfahren wird die Klage ohne weitere Prüfung abgewiesen. Im besten Fall sind „nur“ Kosten entstanden und der Anspruch kann nach Durchführung des Schlichtungsverfahrens noch durchgesetzt werden. Im schlimmsten Fall ist der Anspruch zwischenzeitlich verjährt oder kann aus anderen Gründen nicht mehr durchgesetzt werden.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.