

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Vorinstanz:

AG München vom -- – 484 H 8120/20 WEG

Fundstellen:

ZMR 2024, 78

LSK 2023, 38943

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits, sowie die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Amtsgericht München mit dem Aktenzeichen 484 H 8120/20 WEG.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages.

IV. Der Streitwert wird auf 349.544,09 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Mit der vorliegenden Klage machen die Kläger ihren Anspruch auf Zahlung von Schadenersatz gegen die Beklagte wegen einem Wasserschaden geltend.

2

Die Kläger sind als gemeinsame Wohnungseigentümer Mitglieder bei der Beklagten als Wohnungseigentümergeinschaft, welche von der Hausverwaltung ...-..., verwaltet wird.

3

Die Kläger sind Eigentümer der Wohnungseinheit ... im Dachgeschoss nebst Tiefgaragenstellplatz der o.g. Wohnanlage.

4

Am 20.05.2019 meldete ..., der unter der streitgegenständlichen Wohnung der Kläger wohnt, dass Wasser von seiner Decke tropft. An diesem Tag regnete es stark mit einer Niederschlagsmenge von 71,2 l/qm. Am 21.05.2019 besichtigte die Hausverwaltung mit Bauingenieur ... die streitgegenständliche Wohnung der Kläger im Dachgeschoss. Dabei wurde vermutet, dass die Terrasse undicht sei und daher Wasser in die Wohnung der Kläger gelangte. Durch das genannte Starkregenereignis wurde die streitgegenständliche Wohnung der Klägerin einigen Teilen im Bodenbereich stark durchnässt.

5

Zur finalen Klärung der kausalen Ursache für die Schäden in der Wohnung der Kläger strengten die Kläger über das AG München ein selbstständiges Beweisverfahren an. Dieses wurde vor dem AG München unter dem Az. 484 H 8120/20 WEG durchgeführt und abgeschlossen.

6

Das Ergebnis des selbstständigen Beweisverfahrens ist ein Sachverständigengutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden ... (FH) vom 15.11.2021. Im Ergebnis wurde hinsichtlich der Schadensverursachung festgehalten, dass vor dem Schadensereignis durch die Beklagte Dachabdichtungsarbeiten an der streitgegenständlichen Terrasse der Kläger vorgenommen wurden (vgl. Gutachten als Anlage K4, S. 18). So stellte der Sachverständige bzgl. der

Schadenslage hinsichtlich des nötigen Ausmaßes der Renovierung der Wohnung der Kläger fest, dass eine Gesamtanierung der Wohnung erfolgen muss (u.a. aufgrund der Heizkreise, des Gesamtaufbaus auf die poröse Untergrundsubstanz sowie der gesundheitserheblichen Schimmel- und Bakterienbildung, die eine gesamtheitliche und abschließende Lösung erfordern). Im Rahmen des Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen vom 25.03.2022 (Anlage K8) zum selbstständigen Beweisverfahren stellte der Sachverständige aufgrund der Gesamtumstände und einer konkreteren Betrachtung des Schadens und der notwendigen Schadensbeseitigung eine Schadenshöhe von 116.533, EUR fest (vgl. Anlage K8 als Ergänzungsgutachten, S. 7 und 12).

7

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das beigezogene Beweissicherungsverfahren 484 H 8120/20 WEG verwiesen.

8

Mit Beschluss (TOP 11) der Eigentümer vom 14.10.2019 beschlossen die Eigentümer die Hausverwaltung zu beauftragen, in der streitgegenständlichen Wohnung provisorische Abdichtungsmaßnahmen durchzuführen, damit diese über den Winter bewohnbar ist und hierzu eine Summe von 10.000 EUR aus der Rücklage zu entnehmen. Hinsichtlich der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019 als Anlage K16 verwiesen.

9

Die Kläger machen u.a. geltend, dass sie gegen die Beklagte

- bezüglich Ziffer I. des Klageantrages einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 116.533, EUR haben. Zusätzlich zu den durch den Sachverständigen ermittelten Kosten in Höhe von 116.533,00 EUR sind nach Auffassung der Kläger noch folgende Kostenpositionen im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens zulasten der Beklagten entstanden, die ebenfalls im Rahmen des Klageantrags zu I. geltend gemacht wurden.

- -Rechtsanwalts- und Gerichtskosten: 22.359,76 €

- -Mietkosten für Ersatzwohnraum (Stand 8/2022): 101.830,00 €

- Handwerkerkosten: 914,37 €

- -Materialkosten: 4.866,96 €

Umzugs- und Ersatzkosten: 5.940,00 €

Zu Klageantrag Ziffer II.

10

Die Kläger machen geltend, dass beim Ergänzungsgutachten aber Hotel-, Lagerund/oder vorübergehende Umzugskosten der Kläger, die bei einer vom Gutachter festgestellten Notwendigkeit des Austauschs aller Böden inklusive Fußbodenheizung unausweichlich sind nicht berücksichtigt wurden. Bezüglich dieser noch unbezifferbaren weiteren Schäden wird der Feststellungsantrag als Klageantrag zu II. gestellt. Das positive Feststellungsinteresse ergibt sich bereits aus der Schadloshaltung der Kläger aufgrund auftretender Mehrkosten und Folgeschäden bei der Schadensbeseitigung im Hinblick auf einen zwischenzeitlichen Aus-/Umzug bzw. eine Einlagerung von Mobiliar sowie Hab und Gut.

11

Für jeden weiteren Monat, an dem der Schaden an der gegenständlichen Wohnung der Kläger nicht behoben wird, entstehen folglich weitere 2.995,00 EUR an Folgekosten. Diese künftigen noch unbezifferbaren Kosten bzw. die Feststellung deren Übernahme durch die Beklagte wurden im Klageantrag zu III. geltend gemacht

12

Daneben hat die Beklagte auch die Kosten der Inanspruchnahme des Klägersvertreters gemäß der Kostennote in Höhe von EUR 5.637,86,00 EUR als Schadensersatz zu tragen (Klageantrag zu IV.).

13

Die Kläger beantragen

14

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 261.444,09 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % seit dem 31.07.2022 zu zahlen.

II. Es wird festgestellt, dass die Beklagte weiter verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubiger alle materiellen Schäden zu ersetzen, die den Klägern aus dem gegenständlichen Wasserschaden aus dem Jahr 2019 und danach in und an ihrer Dachgeschosswohnung in der WEG der Beklagten entstanden sind, bzw. noch entstehen werden, insbesondere in Bezug auf das Beweisverfahren beim Amtsgericht München, 484 H 8120/20 WEG sowie den hierzu beifügten Sachverständigengutachten des Sachverständigen ... vom 15.11.2021 (Anlage K4) und vom 25.03.2022 (Anlage K8).

III. Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger als Gesamtschuldner ab dem 01.10.2022 bis zur Vollendung der Beseitigung der im Beweisverfahren beim Amtsgericht München, 484 H 8120/20 WEG mit den beifügten Sachverständigengutachten des Sachverständigen ... vom 15.11.2021 (Anlage K4) und vom 25.03.2022 (Anlage K8) festgestellten Schäden, eine monatliche Schadenersatz in Höhe von jeweils EUR 3.175,00 (= 2.995,00 + 180,00 EUR), jeweils fällig zum jeweils 3. Werktag eines jeden Monats, zzgl. Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zu zahlen.

IV. Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 5.637,86 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 % seit dem 31.07.2022 zu zahlen.

15

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung und stellte noch folgenden Antrag

Die Kläger tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits sowie die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem AG München mit dem Aktenzeichen 484 H 8120/20 WEG.

16

Die Beklagte macht u.a. geltend, dass für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die vor dem 01.12.2020 begangen worden wären, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft hafte, da bis zum 30.11.2020 nicht der Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und somit auch nicht die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums oblag und sich bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht ein etwaig pflichtwidriges Handeln der Wohnungseigentümer, des Verwalters oder des beauftragten Handwerkers zurechnen lassen musste. Erst für Pflichtverletzungen des Verwalters oder des für die Wohnungseigentümergeinschaft tätigen Handwerkers, die ab dem 01.12.2020 begangen worden wären, würde gemäß § 18 Abs. 1 WEG die Wohnungseigentümergeinschaft haften. Solche Pflichtverletzungen liegen hier jedoch nicht vor und werden auch nicht behauptet.

17

Die Kläger machen in der Replik geltend, dass hier nicht die alte Rechtslage anwendbar sei, sondern die neue Rechtslage und dass daher ein Schadensersatzanspruch gegen die WEG bestehe. Außerdem steht den Klägern auch zum heutigen Tage noch Instandsetzungsansprüche und Schadensersatzansprüche zu. Es ist daher also die neue Rechtslage anzuwenden und nicht mehr die alte. Leider hat die Beklagte von ihrem Recht zur Instandsetzung bis heute keinen Gebrauch gemacht, weswegen den Klägern Schadensersatzansprüche zustehen. Die Beklagte verweigerte sogar mit Schreiben vom 09.04.2020 (Anlage K17, s.u.) jegliches weiteres Tätigwerden endgültig und ernsthaft. Der Verwalter und Vor-Verwalter der Beklagten sowie die Beklagte selbst haben sowohl vor der Gesetzesänderung am 01.12.2020 als auch danach ihre Pflichten zur Instandhaltung verletzt. Auf eine Unterscheidung der gesetzlichen Lage kommt es hier also nicht an. Zudem regelt § 48 WEG hierzu auch keine besonderen Übergangsvorschriften. Im Übrigen ist erst mit dem gerichtlichen Beweis-Gutachten vom 15.11.2021 (Anlage K4) und Ergänzungsgutachten vom 25.03.2022 (Anlage K8) rechtsverbindlich klar, worin die Schadensursache überhaupt liegt. Es hätte hier die WEG und Beklagte hier zwingend handeln müssen, was sie pflichtwidrig unterlassen hat. Zudem regelt § 18 Abs. 1 und 2 WEG, dass der Gemeinschaft und damit hiesigen

Beklagten die ordnungsgemäße Verwaltung und daher Einleitung rechtzeitiger und notwendiger Instandsetzungsarbeiten obliegt. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine ständig neu entstehende Dauerverpflichtung der Gemeinschaft, also der Beklagten WEG (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. § 18 Rn. 92). Eben auch hier kommt es nicht auf die Unterscheidung zwischen neuem und altem Recht an. Jedenfalls nach neuem Recht trifft die beklagte WEG diese Verpflichtung, welcher sie nicht nachgekommen ist und diese sogar komplett verweigerte. Die Kläger baten bereits in der Eigentümerversammlung 2019 die Beklagte um Hilfe und Einleitung entsprechender Schritte. Auch mit E-Mails vom 24.10.2019 und 05.12.2019 unterrichteten die Kläger den Beirat und die WEG unter Vorlage auch von Bildern und baten um Hilfe sowie Einleitung entsprechender Instandsetzungsarbeiten, bis die Beklagte durch deren Hausverwaltung schließlich mit Schreiben vom 09.04.2020 (Anlage K17) jegliche weitere Instandsetzung und Handlung endgültig verweigerte. Es bestehe auch ein Anspruch aus § 906 II S. 2 BGB gegen die Beklagte.

18

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteinovortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen.

19

Beide Parteien haben sich mit dem schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe

20

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I. Die Klage ist zulässig

Alte Rechtslage oder neue

21

1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München liegt.

22

2. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und der WEG.

II. Die Klage ist unbegründet.

23

1. Für die Frage, wer richtiger Anspruchsgegner bei Pflichtverletzungen im Rahmen des Gemeinschaftsverhältnisses ist, ist im Hinblick auf die zum 01.12.2020 in Kraft getretene Neuregelung des WEG entscheidend, ob die Pflichtverletzung, auf die sich die konkrete Rechtsfolge stützt, vor oder nach dem Stichtag des 01.12.2020 begangen worden ist (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl. 2020, § 19 Rn. 2029). Denn es ist nicht Zielrichtung der Reform gewesen, aus abgeschlossenen Sachverhalten entstandene Schadensersatzansprüche nachträglich einem anderen Anspruchsgegner zuzuordnen (LG München I Endurteil vom 09.06.2021 1 S 15311/20 WEG; 484 C 8128/20 WEG).

24

1.1. Die Kläger machen einen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB geltend, weil sie der Meinung sind, die Beklagte bzw. die Verwalterin habe eine Pflichtverletzung begangen, indem die Dachterrassensanierung mangelhaft ausgeführt worden sei. Laut den Ausführungen des SV ... auf der Seite 18 unten des mit Anlage K 4 vorgelegten Gutachtens vom 15.11.2021 soll die Dachterrassensanierung ein Jahr vor dem ersten Wassereintritt vorgenommen worden sein. Gemäß den Ausführungen auf der Seite 3 der Klageschrift vom 12.10.2022 soll sich der erste Wassereintritt am 20.05.2019 zugetragen haben. Demnach hätte die Dachterrassensanierung im Frühjahr 2018 stattgefunden.

25

1.2. Zudem führen die Kläger unter Ziff. 2 ihres Schriftsatzes vom 07.03.2023 auf der Seite 2 aus, dass „es nicht zu all den geltend gemachten Schäden gekommen (wäre)“, wenn „die Beklagte bereits im Sommer

oder spätestens Herbst 2019 reagiert und die Terrasse repariert (hätte)“. Ferner führen die Kläger aus, es sei allen Beteiligten spätestens im Herbst 2019 klar gewesen, dass die Schadensursache an der Terrasse lag und dort Wasser eingedrungen ist. Die von den Klägern behauptete Pflichtverletzung und die von den Klägern behauptete Schadensursache hätte also bereits im Sommer oder spätestens Herbst 2019 vorgelegen.

26

1.3. Soweit die Kläger der Beklagten vorwerfen, sie habe am 14.10.2019 unter TOP 11 einen unzureichenden Beschluss gefasst, gilt auch hier, dass bis zum 30.11.2020 die Beklagte als rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft nicht für Beschlussfassungen zuständig und verantwortlich war. Unzureichende oder fehlerhafte Beschlüsse, die vor dem 01.12.2020 (WEMoG) gefasst worden sind, muss sich die Beklagte nicht zurechnen lassen.

27

1.4. Somit handelt es sich um einen Sachverhalt, der sich vor dem 01.12.2020 abspielte und somit bereits vor dem 01.12.2020 abgeschlossen war. Für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die vor dem 01.12.2020 begangen worden wären, haftet jedenfalls nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, da bis zum 30.11.2020 nicht der Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und somit auch nicht die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums oblag und sich bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht ein etwaig pflichtwidriges Handeln der Wohnungseigentümer, des Verwalters oder des beauftragten Handwerkers zurechnen lassen musste.

28

1.4.1. Nach der damaligen Rechtslage oblag die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums inklusive der Instandhaltung und Instandsetzung den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 WEG a.F. und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28 WEG a.F. (§ 20 Abs. 1 WEG a.F.). Der Verband war daher im Innenverhältnis den einzelnen Wohnungseigentümer nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bzw. zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet (LG München I Endurteil vom 09.06.2021 1 S 15311/20 WEG; 484 C 8128/20 WEG).

29

1.4.2. Eine Kontroll- und Instandhaltungspflicht hinsichtlich der undichten Terrasse könnte sich gemäß § 27 Abs. 1 Nummer 2 WEG a.F. allenfalls gegenüber dem Verwalter ergeben. Eine Zurechnung einer möglichen Pflichtverletzung des Verwalters zur Klägerin gemäß § 278 BGB kann schon deswegen nicht stattfinden, weil die WEG selbst gar keine Instandhaltungspflicht trifft. Der Verwalter ist insofern auch nicht Erfüllungsgehilfe der WEG (BGH, Urteil vom 08.06.2018, Az: V ZR 125/17; OLG Koblenz, Beschluss vom 25.02.2010, Az.: 2 U 781/09; Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 27 Rn. 358).

30

1.4.3. Auch der BGH hat sich eindeutig dazu positioniert, dass für Pflichtverletzungen vor dem 01.12.2020 die WEG als Verband für den hier vorliegenden Fall nicht haftet. So lautet der 2. Ls. des Urts. v. 13.7.2012 (V ZR 94/11, NJW 2012, 2955): „Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die unverzügliche Umsetzung eines Beschlusses zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.“ Diese Rechtsprechung hat der BGH im Urts. v. 8.6.2018 (V ZR 125/10, NZM 2018, 719) ausdrücklich aufgegeben. Demnach treffe die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer allein den Verwalter (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F.). Führe er Beschlüsse der Wohnungseigentümer nicht oder unzureichend durch, könne er dem einzelnen Eigentümer gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet sein. Daneben bestehe keine Haftung des Verbands. Jeder Wohnungseigentümer könne vom Verwalter verlangen, dass er seiner Verpflichtung aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. nachkomme und Beschlüsse durchführe. Hierauf bestehe ein klagbarer Anspruch jedes Wohnungseigentümers. Auch von seinem Beschl. v. 22.4.1999 (V ZB 28/98, NZM 1999, 562) ist der BGH in diesem Urteil teilweise abgerückt. Für vom Verwalter namens der Gemeinschaft beauftragte Handwerker, Bauleiter oder Architekten hafte der Verband nicht für Erfüllungsgehilfen i.S.v. § 278 Abs. 1 BGB. Verursachten diese Auftragnehmer schuldhaft Schaden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, seien sie diesem gegenüber unmittelbar aufgrund Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit

Schutzwirkung zugunsten Dritter zum Schadensersatz verpflichtet (BGH 8.6.2018 – V ZR 125/10, NZM 2018, 719). Verzögerten oder vereitelten die übrigen oder einzelne Wohnungseigentümer die Beschlussfassung über eine zur Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums zwingend erforderliche Maßnahme schuldhaft, so könnten diese sich schadensersatzpflichtig machen (BGH 14.10.2014 – V ZR 9/14, NJW 2015, 613).

31

Da hier die Pflichtverletzungen vor dem 01.12.2020 (Einführung des WEemoG) begangen wurden haftet die WEG nicht.

32

1.5. Zudem scheidet ein Anspruch auch aus folgendem Grund aus:

33

Auf der Seite 2 ihres Schriftsatzes vom 07.03.2023 behaupten die Kläger, das Verschulden liege darin, dass in der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019 unter TOP 11 ein unzureichender Beschluss gefasst worden ist. Wenn dem so gewesen wäre, wie nicht, läge dennoch keine Haftung vor. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB scheidet nämlich auch dann aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat. Die Kläger wären also zur Wahrung ihrer Rechte gehalten gewesen, den aus ihrer Sicht unzureichenden Beschluss zu TOP 11 aus der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019 anzufechten. Dies ist nicht geschehen.

34

1.6. Die Kläger können sich auch bezüglich der Pflichtverletzung nicht darauf berufen, dass ihnen mit Email vom 20.01.20 verboten worden sei Sanierungsmaßnahmen in deren Wohnung vorzunehmen, denn auch für diese angebliche Pflichtverletzung gilt altes Recht und es besteht kein Schadensersatzanspruch gegen die WEG (siehe oben).

35

2. Die WEG haftet aber auch nicht auf Schadensersatz für ein etwaiges pflichtwidriges Verhalten seit dem 01.12.2020.

36

2.1. Vor dem Hintergrund dieser insgesamt konzeptionellen Unklarheit über die Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war es erklärtes Ziel des Gesetzgebers mit der Neufassung des § 18 Abs. 1 WEG Rechtssicherheit zu schaffen. „Ansprüche im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums richten sich auch im Innenverhältnis stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.“ (BT-Drs. 19/18791, 58). Im Falle der Schadensverursachung durch einen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragten Dritten (Handwerker, Hausmeister etc) kann eine Haftung gemäß §§ 278, 831 BGB (Zurechnung des Verschuldens von Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen) in Betracht kommen. Für die Zurechnung der Haftung für schuldhaftes Verhalten der Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bietet § 31 BGB in analoger Anwendung eine Grundlage (Dötsch/Schultzy/Zscheschack WEG-Recht 2021 Kap. 13 Rn. 8; MüKoBGB/Leuschner § 31 Rn. 2 WEG). Dies gilt zunächst für den Verwalter als Vertretungsorgan (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG) sowie die Wohnungseigentümer als Mitglieder des willensbildenden Organs (§ 19 Abs. 1 WEG) und den Verwaltungsbeirat als fakultativer Organ (§ 29 Abs. 2 WEG). Dessen Haftung wird allerdings aufgrund des beschränkten Aufgabenbereichs (Unterstützung und Überwachung des Verwalters) selten sein. Für den Fall, dass die Wohnungseigentümer pflichtwidrig einen Beschluss zur Sanierung nicht bzw. nicht rechtzeitig gefasst haben und hierdurch dem Kläger ein Schaden entstanden ist, haftet ab 01.12.2020 die WEG als Verband. Grundsätzlich stellt sich in diesem Fall die Frage des Mitverschuldens, sofern der geschädigte Eigentümer, als Mitglied des willensbildenden Organs (§ 19 Abs. 1 WEG) selbst gegen eine Sanierung gestimmt hat oder auf einen diesen ablehnenden Beschluss nicht mit Beschlussersetzung (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) reagiert hat.

37

2.2. Der BGH hat für die alte Rechtslage vor dem 01.12.2020 entschieden, dass ein Anspruch auf Schadensersatz gegen die Wohnungseigentümer wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen ausscheidet, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste

Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat (Senat, NZM 2012, Seite 685 = NJW Jahr 2012 Seite 2955 Rn. 11 vgl. auch Senat, NZM Jahr 2011 Seite 551 = NJW 2011, Seite 2660 Rn. 16; BGH NJW 2018, 2550, 2554, Rn. 42). Diese Beschlüsse sind nämlich nach § 23 IV 2 WEG a.F. bestandskräftig geworden, weil die Kl. sie nicht angefochten haben. Nach der Rechtsprechung des Senats schließt die Bestandskraft eines Beschlusses den Einwand, er habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, auch für einen Schadensersatzanspruch aus (Senat, GE 2012, 621 = WuM 2012, 399 = ZWE 2012, 218 [219] = BeckRS 2012, 06152; NJW 2011, 2660 = NZM 2011, 551 Rdnr. 16). Der möglicherweise inhaltlich fehlerhafte Beschluss wird zwar durch den Eintritt der Bestandskraft nicht fehlerfrei. Er bleibt aber nach § 23 IV 2 WEG a.F. gültig und bildet deshalb gleichwohl die Grundlage für das weitere Handeln der Wohnungseigentümer und des Verbands. Er muss, wie alle anderen Beschlüsse von dem Verwalter umgesetzt werden. Dass sich hier die Wohnungseigentümer daran halten, ist nicht pflichtwidrig.

38

2.3. In der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019 wurde unter TOP 11 ein – laut Angaben der Kläger – unzureichender Beschluss gefasst. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB scheidet aber auch dann aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat (siehe obige zitierte Rechtsprechung). Die Kläger wären also zur Wahrung ihrer Rechte gehalten gewesen, den aus ihrer Sicht unzureichenden Beschluss zu TOP 11 aus der Eigentümerversammlung vom 14.10.2019 anzufechten und eine Beschlussersetzungsklage zu erheben. Dies ist nicht geschehen.

39

2.4. Dass die Beschlüsse an Mängeln litten, die über den Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung hinausgehen, und deshalb nichtig wären, machen die Kl. nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich.

40

2.5. Die Wohnungseigentümer waren auch nicht von sich aus ab 01.12.2020 zur Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer verpflichtet, da die Wohnungseigentümer bereits zu diesem Thema einen bestandskräftigen Beschluss gefasst haben. Dasselbe gilt für den Verwalter, auch dieser war zur Einberufung einer ETV und nochmaligen Beschlussfassung nicht verpflichtet. Zudem musste der Verwalter auch sonst nicht tätig werden, da ein bestandskräftiger ablehnender Beschluss vorlag und der Verwalter von sich aus nicht gegen die Beschlussfassung tätig sein darf.

41

3. Es besteht auch kein Anspruch aus § 14 III WEG.

42

Einen verschuldensunabhängigen Anspruch auf Ersatz von Schäden am Sondereigentum gewährt § 14 Abs. 3 WEG („Aufopferungsanspruch“). Schuldner dieses Anspruchs ist originär die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (BGH 25.9.2015 – V ZR 246/14, NJW 2016, 1310 und 16.11.2019 – V ZR 171/17, BeckRS 2018, 39920). Dieser Anspruch erfasst jedoch nur Schäden, die dem Wohnungseigentümer durch Betreten oder Benutzung seiner im Sondereigentum stehenden Räume zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entstehen. Nicht erfasst hiervon sind Schäden, die durch den Mangel des Gemeinschaftseigentums entstanden sind. Vorliegend besteht somit kein Anspruch auf Ersatz der für die Anmietung des Ersatzwohnraumes und die Einlagerung der Möbel für den Zeitraum der Mangelbeseitigung entstandenen Kosten; weder gemäß § 14 Abs. 3 WEG noch aufgrund schuldhafter Verzögerung der Beschlussfassung zur Sanierung. Die Wohnung des Klägers war schon aufgrund der Mängel des Gemeinschaftseigentums unbewohnbar. Sie musste nicht lediglich für die Durchführung der Mangelbeseitigung geräumt werden (BGH BeckRS 2018, 39920; Hügel/Elzer WEG § 18 Rn. 91).

43

4. Eine Haftung nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB scheidet ebenso aus. Es mag sein, dass einem Eigentümer dieser Anspruch zusteht, wenn Beeinträchtigungen vom Sondereigentum eines anderen Eigentümers ausgehen. Ein derartiger Fall liegt hier jedoch nicht vor. Hier stützen die Kläger ihre Klage doch auf angebliche Pflichtverletzungen der Beklagten, also der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Im Verhältnis zwischen der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und einem einzelnen Sondereigentümer andererseits scheidet die Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB aus. Wird

die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu (vgl. BGH Urt. v. 21.05.2010 – V ZR 10/10, ZWE 2010, 327).

44

Die Klage war daher abzuweisen.

III.

45

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens gehören zu den Kosten der Hauptsache. Sie sind Gerichtskosten und nicht etwa außergerichtliche Kosten. Das Gericht muss gem. § 308 Abs. 2 ZPO im Kostenausspruch des Urteils ausdrücklich über die Kosten und damit auch über die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens entscheiden (Schreiber, Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Auflage 2020, § 485, Rn. 32 ZPO). Da die Beklagte unterlegen ist, trägt sie die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens.

46

Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 I ZPO.

IV.

47

Der Streitwert war auf 349.544,09 € festzusetzen.

48

Klageantrag zu I: Geltend gemachter tatsächlicher Schaden in Höhe von 261.444,09 EUR.

49

Klageantrag zu II: Für den Feststellungsanspruch geschätzt pauschal 50.000,00 EUR.

50

Klageantrag zu III: Für den zukünftigen Schaden die Jahresnettomiete, § 3 ZPO in Höhe von 38.100,00 EUR (= 12 x 3.175,00 EUR)