

Titel:

Hausgeldklage und Widerklage auf Schadensersatz

Normenketten:

WEG § 16, § 18, § 28

BGB § 242, § 280

Leitsätze:

Ein Wohnungseigentümer kann gegen bestandskräftige Beitragsbeschlüsse der Gemeinschaft keine inhaltlichen Einwendungen mehr erheben und ist mit nicht rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen von der Aufrechnung ausgeschlossen. (Rn. 26 – 29)

1. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht aus § 242 BGB selbst dann nicht, wenn rechtskräftig die Unzulässigkeit einer Stromunterbrechung festgestellt worden ist. (Rn. 31 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wäre die geplante Nutzung des Wohnungseigentums vereinbarungswidrig gewesen, gibt es keinen Schadensersatz, wenn die Nutzung wegen eines der GdWE zuzurechnenden Verschuldens nicht möglich ist. (Rn. 48 – 68) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Coronavirus, entgangener Gewinn, Schadensersatzanspruch, Nutzungsentschädigung

Fundstellen:

FDMietR 2025, 943871

BeckRS 2024, 43871

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.739,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 28,48 € seit dem 07.01.2021, aus jeweils 199,05 € seit dem 04.02.2021, seit dem 04.03.2021, seit dem 08.04.2021, seit dem 06.05.2021, seit dem 07.06.2021, seit dem 06.07.2021, seit dem 05.08.2021, seit dem 06.09.2021, seit dem 06.10.2021, seit dem 05.11.2021 und seit dem 06.12.2021, sowie aus jeweils 190,13 € seit dem 06.01.2022, seit dem 04.02.2022, seit dem 04.03.2022, seit dem 06.04.2022, seit dem 05.05.2022, seit dem 07.06.2022, seit dem 06.07.2022 und seit dem 04.08.2022 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 1.562,72 € nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 190,13 € seit dem 06.09.2022, seit dem 07.10.2022, seit dem 07.11.2022 und seit dem 06.12.2022 sowie aus jeweils 200,55 € seit dem 05.01.2023, seit dem 06.02.2023, seit dem 06.03.2023 sowie seit dem 06.04.2023 zu zahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 1.002,75 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 200,55 € seit dem 06.05.2023, seit dem 06.06.2023, seit dem 06.07.2023, seit dem 06.08.2023 und seit dem 06.09.2023 zu zahlen.

4. Auf die Widerklage hin wird die Klägerin verurteilt, an die Beklagte 2.511,58 € zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag von 824,00 € seit 11.05.2023 und aus einem Betrag von 1.687,58 € seit 19.10.2023.

5. Im übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

6. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

7. Das Urteil ist für die Parteien jeweils gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 76.022,12 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin macht gegen die Beklagte Ansprüche auf Zahlung von Wohngeld geltend, die Beklagte macht im Wege der Widerklage ihrerseits den Ersatz von materiellem und immateriellem Schadensersatz geltend.

2

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte ist Sondereigentümerin einer Einheit in der WEG (Apartment Nr. ...). In der Eigentümerversammlung vom 05.12.2020 wurde unter TOP 9 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 beschlossen, wonach auf die Beklagte ein monatlich im Voraus zu zahlendes Wohngeld in Höhe von 199,05 € entfällt (Anlagen K 1 und K 2). Auf die Anfechtung der hiesigen Beklagten hin wurde der Beschluss gerichtlich für ungültig erklärt, sodass in der Eigentümerversammlung vom 30.10.2021 unter TOP 10 erneut über den Wirtschaftsplan 2021 beschlossen wurde (vgl. Anlage K 3). In dieser Eigentümerversammlung wurde unter TOP 11 auch der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 beschlossen, aus dem sich monatliche Vorauszahlungen der Beklagten in Höhe von jeweils 190,13 € ergeben (Anlage K 4). In der Eigentümerversammlung vom 18.06.2022 wurden unter TOP 4 die Abrechnungsergebnisse aus der Jahresabrechnung 2021 beschlossen, wobei sich für die Beklagte ein Guthaben von 170,57 € ergibt. Dieses verrechnet die Klägerin mit dem rückständigen Wohngeld für Januar 2021, so dass für diesen Monat rechnerisch ein Rest von 28,48 € verbleibt. In der Eigentümerversammlung vom 18.06.2022 fassten die Eigentümer unter TOP 6 Beschluss über den Wirtschaftsplan 2023 (Anlage K 6). Nach diesem ergibt sich für die Beklagte im Jahr 2023 ein monatliches Wohngeld in Höhe von 200,55 € (Anlage K 7). Zahlungen auf die geltend gemachten Wohngeldansprüche hat die Beklagte nicht geleistet. Einen mit der Betriebsgesellschaft ... abgeschlossenen Mietvertrag für ihr Apartment mit der Nr. ... hat die Beklagte zum 30.09.2020 gekündigt. Im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 10.07.2022 war die Stromversorgung zum Apartment der Beklagten unterbrochen.

3

Die Klägerin trägt vor, dass die Beklagte zur Zahlung der geltend gemachten monatlichen Vorauszahlungen aus den Wirtschaftsplänen verpflichtet sei. Die Beitragsbeschlüsse seien bestandskräftig. Inhaltliche Einwendungen wegen vermeintlicher Unrichtigkeiten könne die Beklagte nicht mehr erheben. Die Beklagte erhebe keine tauglichen Einwendungen gegen die Zahlungsforderung der Klägerin. Vermeintliche Schadensersatzansprüche der Beklagten könnten der Zahlungsklage nicht entgegengehalten werden. Nach absolut herrschender Meinung könnten Wohnungseigentümer gegen Wohngeldforderungen grundsätzlich keine Zurückbehaltungsrechte geltend machen und auch nicht mit eigenen Forderungen aufrechnen. Die Behauptung der Beklagten, dass sie die Einnahmen und Ausgaben der WEG bei Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nicht lückenlos habe aufklären können, sei unzutreffend. Sämtliche Einnahmen und Ausgaben der WEG seien vollständig in den Verwaltungsunterlagen dokumentiert. Die Beklagte habe seit ihrem Eintritt in die WEG noch nie ihre Wohngeldverpflichtungen erfüllt, sie komme ihren Pflichten als Eigentümerin schlicht nicht nach. Zu den Widerklageanträgen trägt die Klagepartei vor, dass die Widerklage vom 02.02.2023 unschlüssig sei. Es sei schon nicht erkennbar, wieso die Klägerin für die durch die Beklagte unterbliebene Nutzung ihres Apartments verantwortlich sein solle. Es sei zu bestreiten, dass die Klägerin der Einheit der Beklagten Strom entzogen habe. Die Beklagte selbst habe den Mietvertrag mit dem Hotelpächter gekündigt, woraufhin dieser die Stromversorgung auf der Grundlage seines Vertrages in die ehemalige Mietwohnung eingestellt habe. Eine dem Grunde nach der Klägerin zuzurechnende, schadensersatzbegründende Pflichtverletzung durch die Abschaltung des Stroms im Apartment der Beklagten liege nicht vor. Das Handeln des Hotelbetreibers lasse sich nicht einfach der WEG zurechnen. Von November 2020 bis Juni 2021 habe in Bayern ein Beherbergungsverbot gegolten, sodass eine Vermietungsmöglichkeit in dieser Zeit ohnehin nicht bestanden habe. Eine Auslastung zu 100% eines privat vermieteten Apartments sei fernliegend. Da die Beklagte den Vertrag mit dem Hotelpächter gekündigt habe, sei ihr Zimmer nicht mehr in den Hotelbetrieb eingebunden. Mieter der Beklagten seien keine Hotelkunden. Es sei zu bestreiten, dass sich potentielle Mieter für ein Zimmer in einem Hotelgebäude hätten finden lassen, welche den Hotelservice nicht den Anspruch hätten nehmen können. Ohnehin sei der Beklagten kein Schaden entstanden, da sie nach ihrem eigenen Vortrag ihre für das Apartment ... vorgesehenen Mieter in anderen ihr gehörenden Räumlichkeiten im Raum ... gegen Entgelt habe unterbringen können. Die Beklagte habe nach ihrem eigenen Vortrag ihre Einheit auch genutzt, da sie sich selbst mit einer Photovoltaikanlage und einem Batteriespeicher geholfen habe. Für diejenigen Tage, an denen die Beklagte nach ihrem eigenen Vortrag das Apartment selbst genutzt habe, könne sie auch keine

Nutzungsentschädigung verlangen. Die Höhe der von der Beklagten täglich begehrten Nutzungsentschädigung sei unschlüssig und nicht nachvollziehbar. Es sei zu bestreiten, dass es der Beklagten möglich sei, ihr Zimmer ohne hotelartige Serviceleistungen für einen Preis von 18,00 – 25,00 € täglich zu vermieten. Für ein etwa 23 m² großes Zimmer liege der Mietpreis weit über den ortsüblichen Mieten. Ein möglicherweise entgangener Gewinn könne nicht mit dem von der Klägerin behaupteten Umsatz von 18,00 – 25,00 € je Nacht angesetzt werden, sondern allenfalls in Höhe von 1,5% dieses Betrages. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Beklagte nach der Teilungserklärung verpflichtet sei, ihr Teileigentum als Hotelzimmer zu nutzen. Die Einheit sei keine Wohnung, sondern diene lediglich gewerblichen Zwecken in Form einer Hotelnutzung. Eine solche könne die Beklagte aber nicht anbieten, da sie weder ein Hotel betreibe noch Hotelleistungen für ihre Mieter zur Verfügung stellen könne. Die Beklagte vermiete den Raum nach eigenem Vortrag zu reinen Wohnzwecken. Eine solche Nutzung sei ihr aber aufgrund der Teilungserklärung und der dort enthaltenen Zweckbindung untersagt. Die Beklagte könne eine Nutzungsentschädigung bzw. Schadensersatz im Wege des entgangenen Gewinns nicht für eine - vermeintlich unmöglich gemachte - zweckwidrige Nutzung verlangen. Dies sei allenfalls beim Entzug einer zweckkonformen Nutzung möglich. Eine Beweislastumkehr zugunsten der Beklagten greife nicht. Materiellrechtliche Kostenerstattungsansprüche wegen der von der Beklagten gegen die Klägerin geführten anderweitigen Rechtsstreitigkeiten außerhalb der dortigen Kostengrundentscheidungen stünden der Beklagten nicht zu. Das Kostenfestsetzungsverfahren in den jeweiligen vorangegangenen Prozessen sei abschließend.

4

Die von der Beklagten in diesem Zusammenhang geltend gemachten Beträge seien der Höhe nach nicht nachvollziehbar. Soweit die Beklagte Anschaffungskosten für technische Geräte zur Stromversorgung ihres Apartments geltend mache, stehe ihr schon deshalb kein Schadensersatzanspruch zu, weil die Beklagte eine Schadensminderungspflicht treffe, der sie nicht nachgekommen sei. Der Beklagten sei schon vor der Entscheidung des LG München I im Verfahren 1 T 7184/22 von den Eigentümern wiederholt angeboten worden, dass sie sich eine Stromleitung vom Hausanschluss zu ihrem Zimmer legen lassen könne, damit sie einen eigenen Stromvertrag abschließen könne. Die Verlegung des Kabels hätte Kosten von weniger als 1.000,00 € verursacht. Soweit die Beklagte einen Anspruch in Höhe von 50,00 € pro Monat wegen eines vermeintlich entgangenen Gewinnanteils behaupte, sei dieser Vortrag unschlüssig. Unzutreffend seien die Ausführungen der Beklagten, dass die Nennung ihrer Krebserkrankung zu Rückkaufangeboten sowie zu unerlaubter Druckausübung und Nötigung durch andere Miteigentümer oder durch die Verwaltung geführt hätten. Die Erkrankung der Beklagten habe auf den gesamten Sachverhalt keinen Einfluss gehabt. Die Einstellung der Stromversorgung sei nur deshalb erfolgt, weil die Beklagte den Mietvertrag mit dem Hotel gekündigt habe. Auch treffe es nicht zu, dass die Beklagte als Miteigentümerin im Hinblick auf Zahlungsrückstände anders behandelt würde als die übrigen Miteigentümer. Eine vergleichbare Zahlungsunwilligkeit wie bei der Beklagten habe es bei keinem sonstigen Eigentümer gegeben. Der von der Beklagte bezeichnete Eigentümer ... habe seine Rückstände nach außergerichtlicher Korrespondenz ausgeglichen. Nur die Beklagte sei bis heute nicht zahlungsbereit. Weder die Klägerin noch die Verwaltung hätten für das Apartment der Klägerin Corona-Entschädigungen beantragt oder erhalten.

5

Die Klägerin hat die Klage mit Schriftsatz vom 20.04.2023 (Bl. 64/66 d.A.) sowie mit Schriftsatz vom 22.09.2023 (Bl. 134/139 d.A.) erweitert.

6

Die Beklagte hat ihrerseits mit Schriftsatz vom 02.02.2023 (Bl. 38/47 d.A.) Widerklage erhoben. Diese Widerklage hat sie mit Schriftsatz vom 25.04.2023 (Bl. 67/79 d.A.) sowie mit Schriftsatz vom 17.10.2023 (Bl. 145/158 d.A.) erweitert.

7

Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 3.739,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 28,48 € seit dem 07.01.2021, aus jeweils 199,05 € seit dem 04.02.2021, seit dem 04.03.2021, seit dem 08.04.2021, seit dem 06.05.2021, seit dem 07.06.2021, seit dem 06.07.2021, seit dem 05.08.2021, seit dem 06.09.2021, seit dem 06.10.2021, seit dem 05.11.2021 und seit dem 06.12.2021, sowie aus jeweils 190,13 € seit dem 06.01.2022, seit dem 04.02.2022, seit dem 04.03.2022,

seit dem 06.04.2022, seit dem 05.05.2022, seit dem 07.06.2022, seit dem 06.07.2022 und seit dem 04.08.2022 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 1.562,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 190,13 € seit dem 06.09.2022, seit dem 07.10.2022, seit dem 07.11.2022 und seit dem 06.12.2022 sowie aus jeweils 200,55 € seit dem 05.01.2023, seit dem 06.02.2023, seit dem 06.03.2023 sowie seit dem 06.04.2023 zu zahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 1.002,75 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 200,55 € seit dem 06.05.2023, seit dem 06.06.2023, seit dem 06.07.2023, seit dem 06.08.2023 und seit dem 06.09.2023 zu zahlen.

8

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9

Im Wege der Widerklage beantragt die Beklagte zuletzt:

1. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin 26.906,00 € nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz binnen Tagen bei sonstigem Zwang zu bezahlen (Bl. 45 d.A.).

2. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin zusätzlich zu der bisher geltend gemachten Nutzungsentschädigung aus dem Titel des Schadensersatzes einen weiteren Betrag von 7.124,00 € nebst 5% Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu bezahlen (Bl. 75 d.A.).

3. Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte und Widerklägerin weitere 35.687,58 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 17.10.2023 zu bezahlen (Bl. 157 d.A.).

10

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

11

Die Beklagte trägt vor, dass sie Kleingewerbetreibende und Schwerbehinderte sei, sie befinde sich in Langzeitkrebstherapie. Die Bezahlung des mit der Klage geltend gemachten Wohngeldes verweigere sie aus gutem Grund, da die Klägerin die Stromversorgung zum Apartment der Beklagten von 02.11.2020 bis 10.07.2022 in gesetzwidriger Weise unterbunden habe. Dies habe das LG München I im Verfahren 25 C 623/22 durch Beschluss vom 30.08.2022 (1 T 7184/22) festgestellt. Damit habe die Klägerin der Beklagten sowohl die eigene Nutzung als auch die Vermietung ihres Apartments in diesem Zeitraum unmöglich gemacht. Schon aus diesem Grund sei die Beklagte nicht verpflichtet, für diesen Zeitraum Wohngeld zu bezahlen. Nach der Entscheidung des LG München I sei die WEG zur Stromversorgung des Apartments Nr. ... verpflichtet. In der Zeit vom 02.11.2020 bis Juli 2021 sei auch die Wasserversorgung des Apartments der Beklagten willkürlich unterbrochen gewesen. Zudem habe die Beklagte nach der Rechtsprechung des BGH ein Leistungsverweigerungsrecht, da die Hausverwaltung bislang ihrer Verpflichtung, die Einnahmen und Ausgaben der WEG vollständig und lückenlos offenzulegen, nicht nachgekommen sei. Der Beklagten sei durch die unterbliebene Nutzungsmöglichkeit ein Schaden entstanden, der den Klagebetrag übersteige. Sie rechne gegen die Klageforderung mit einer ihr zustehenden Nutzungsentschädigung auf. Im Übrigen bestreite sie die Richtigkeit der Beschlüsse, die den Wohngeldforderungen zugrunde lägen. Die jeweiligen Nebenkostenabrechnungen hielten einer sachlichen Überprüfung nicht stand.

12

Zu ihren Widerklageanträgen trägt die Beklagte vor, dass die Nutzungsentschädigung mit einem Betrag von 43,75 € täglich für 615 Tage ohne Stromversorgung zu bemessen sei, also mit 26.906,00 €. Ein während der Corona-Pandemie bestehendes Beherbergungsverbot schmälere den Schadensersatzanspruch der Beklagten nicht, da sich dieses Verbot nur auf die Beherbergung für touristische Zwecke bezogen habe. Die Beklagte habe ihr Apartment an verschiedene Arbeitnehmer vermietet. Zudem sei während der Zeit des

Beherbergungsverbots auch die Eigennutzung des Apartments erlaubt gewesen. Die Beklagte habe mehrere Mieter wegen der mangelnden Stromversorgung verloren bzw. anderweitig in ... unterbringen müssen. Hinsichtlich der Berechnung der Nutzungsentschädigung gehe die Beklagte von einem Mietpreis für ihr Apartment von täglich zumindest 117,00 € aus. Die Beklagte gehe weiterhin davon aus, dass die Klägerin auf der Grundlage dieser Mieteinnahmen für das Apartment der Beklagten staatliche Corona-Entschädigungen in Höhe von 75% der entgangenen Mieteinnahmen erhalten habe, also 87,75 € täglich. Etwas weniger als die Hälfte dieses Betrages, nämlich 43,75 €, setze die Beklagte als Nutzungsentschädigung für den Zeitraum von 615 Tagen an. Die rechtswidrige Unterbindung der Stromversorgung habe der Beklagten darüber hinaus weiteren Schaden verursacht. Sie habe auf ihrem Balkon drei Photovoltaikanlagen installiert, um Strom für das Apartment Nr. ... gewinnen zu können, zudem habe sie auch zwei Wechselrichter/Stromakku und zahlreiche batteriebetriebene Bewegungsmelder/Lichtquellen für das Apartment angeschafft.

13

Dafür seien ihr Kosten in Höhe von 824,00 € entstanden (Anlagen B 10, B 11 und B 24). Durch diese Hilfsmittel sei es aber nicht gelungen, eine durchgehende und ausreichende Stromversorgung des Apartments zu gewährleisten. Außerdem habe sie zur Wiederherstellung der Stromversorgung ihres Apartments mehrere gerichtliche Eilverfahren betreiben müssen. Die damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Aufwendungen der Beklagten müsse die Klägerin unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes ersetzen. Für das erste Eilverfahren im Jahr 2021 stehe der Beklagten eine Pauschale in Höhe von 2.000,00 € inklusive Fahrtkosten und Gerichtsgebühren zu. Für eine unrichtige Rechtsbehelfsbelehrung aus Gerichtsverschulden verlange sie einen Schadensersatz in Höhe von 1.000,00 €, für die Wiedereinsetzung beim LG München I einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von weiteren 1.000,00 €, für ein weiteres Eilverfahren im Jahr 2022 einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von weiteren 1.000,00 €, für das Beschwerdeverfahren beim LG München I (1 T 7184/22) einen pauschalen Schadensersatz ebenfalls in Höhe von 1.000,00 €. Der Beklagten sei der immaterielle Schaden durch die erheblichen Gerichtsverfahrenskosten und die Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte zu ersetzen. Zudem stehe ihr eine Pauschale für Kopierkosten in Höhe von 300,00 € zu (Anlage B 12). Daher sei die Widerklage um einen Betrag in Höhe von insgesamt 7.124,00 € zu erhöhen (Schriftsatz vom 25.04.2023, Bl. 74/75 d.A.). Mit Schriftsatz vom 17.10.2023, welcher die zweite Widerklageerweiterung enthält, trägt die Beklagte vor, dass sie zur notdürftigen Wiederherstellung der Stromversorgung ihres Apartments am 27.03.2023 einen Akku zum Preis von 702,59 €, ein faltbares Solarpaneel zum Preis von 189,99 € sowie zwei weitere Solarpaneele in Höhe von ca. 795,00 € angeschafft habe (Anlagen B 27/B 28). Die Beklagte habe fünf WEG-Klageverfahren wegen der unvollständigen und fehlerhaften Abrechnung der Betriebskosten führen müssen. Insoweit stehe ihr ein Schadensersatzanspruch wegen Diskriminierung nach dem AGG bzw. nach europäischen Regelungen zu. Insgesamt begehre sie dafür 500,00 €, weitere 8.000,00 €, weitere 12.500,00 € sowie weitere 12.500,00 € (vgl. S. 12 des Schriftsatzes vom 17.10.2023, Bl. 156 d.A.).

14

Weitere 500,00 € begehre sie als Schadensersatz nach dem AGG, da die beiden im Gemeinschaftseigentum der WEG stehenden Dachflächen zu einem Bagatellpreis für einen Zeitraum von zumindest 20 Jahren an die Hotelbetriebsgesellschaft zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage verpachtet worden seien, während die Beklagte gleichzeitig mit monatlichen Stromkosten in Höhe von 50,00 € belastet werde. Die Beklagte bewerte den ihr durch das rechtswidrige und schuldhafte Vorgehen der Klägerin in diesem Zusammenhang entgehenden Gewinnanteil mit mindestens 50,00 € pro Monat. Insgesamt erhöhe sich dadurch der mit der Widerklage geltend gemachte Betrag um 35.687,58 € (Bl. 157 d.A.). Die Beklagte werde durch die Klägerin und deren Hausverwaltung unter Verstoß gegen das AGG fortlaufend benachteiligt, sie sehe in deren Vorgehensweise den Versuch, die Beklagte zum Verkauf ihres Apartments zu nötigen. Sie werde in den Versammlungen von den anderen Miteigentümern in diskriminierender Weise verbal angegriffen und aufgefordert, ihre Einheit zu verkaufen. Die Beklagte habe ihre Krebserkrankung gegenüber der Klägerin und dem Verwalter kommuniziert.

15

Dies habe zu zahlreichen Rückkaufangeboten und zu unerlaubter Druckausübung und Nötigung geführt. Ein anderer Eigentümer, der seine Wohngeldzahlungen ebenfalls verweigert habe, sei von der WEG nicht auf Zahlung verklagt worden, wodurch erneut die Diskriminierung der Beklagten feststehe. Das AGG gelte gemäß § 1 und § 2 Abs. 1 auch für Behinderte in selbständiger beruflicher Tätigkeit. Das

Antidiskriminierungsverbot gelte ausdrücklich auch für Wohnraum und den Zugang zu Versorgungs- und Dienstleistungen, § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG. In § 22 AGG sei die Umkehr der Beweislast im Schadens- und Diskriminierungsfall geregelt. Da die Beklagte in Österreich ihren Wohnsitz habe und durch das Vorgehen der WEG und der Hausverwaltung in ihrer europarechtlich gewährleisteten Grundfreiheit auf Dienstleistungsfreiheit sowie ungehinderten Wettbewerb verletzt werde, sei ein Vorabentscheidungsverfahren gemäß Art. 267 AUEV durchzuführen. Aufgrund der Rechtsprechung zum AGG berufe sich die Beklagte darauf, dass es zu einer Umkehr der Beweislast kommen müsse, sodass Unklarheiten in der Beweisführung zulasten der WEG gingen.

16

Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

17

Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlungen vom 24.10.2023 (Bl. 159/164 d.A.) und vom 23.04.2024 (Bl. 245/249 d.A.) wird Bezug genommen.

18

Die Akten 23 C 25/21, 25 C 623/22 (1 T 7184/22), 25 C 1579/21 sowie 18 C 959/21 sowie die Abschriften der Urteile aus den Verfahren 25 C 832/22 und 25 C 1/23 wurden beigezogen und zum Gegenstand des Verfahrens gemacht.

Entscheidungsgründe

I.

19

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.

20

In der Reihenfolge der Klageanträge gilt im einzelnen folgendes:

21

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte für den Zeitraum von Januar 2021 bis August 2022 einen Anspruch auf Zahlung von Wohngeld in Höhe von 3.739,07 € (Klageantrag zu 1.).

22

a. Der Anspruch ergibt sich dem Grunde und der Höhe nach aus den vorgelegten Wirtschaftsplänen 2021 (Anlage K 1) und 2022 (Anlage K 4) sowie aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.10.2021 (Anlage K 3). Die bestandskräftigen Beschlüsse über die jeweiligen Wirtschaftspläne bilden die Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren. Der Höhe nach ergibt sich das von der Beklagten geschuldete Wohngeld gemäß den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2021 in Höhe von 199,05 € monatlich und für das Jahr 2022 in Höhe von 190,13 € monatlich.

23

In Abzug zu bringen ist ein Guthaben der Beklagten aus der Einzelabrechnung 2021 in Höhe von 170,57 €, welches die Klagepartei mit dem Hausgeld für Januar 2021 verrechnet hat, mit der Folge, dass für diesen Monat nur noch ein Restbetrag von 28,48 € offensteht.

24

Rechnerisch ergibt sich damit für den Zeitraum von Januar 2021 bis August 2022 ein von der Beklagten geschuldetes Wohngeld in Höhe von 28,48 € (Januar 2021), von weiteren $11 \times 199,05 \text{ €} = 2.189,55 \text{ €}$ (Februar bis Dezember 2021) sowie von weiteren $8 \times 190,13 \text{ €} = 1.521,04 \text{ €}$ (Januar bis August 2022), insgesamt daher in Höhe von 3.739,07 €. Dies ist der mit dem Klageantrag zu 1. geltend gemachte Betrag.

25

b. Soweit die Beklagte gegen diese Zahlungsverpflichtung Einwendungen erhoben hat, bleiben diese im Ergebnis ohne Erfolg.

26

aa. Macht die Gemeinschaft – wie hier – Beitragsansprüche geltend, ist der beklagte Wohnungseigentümer im Zahlungsprozess teilweise mit Einwendungen ausgeschlossen.

27

Einwendungen gegen das formelle Zustandekommen bzw. die sachliche Richtigkeit des Beschlusses etwa über einen Wirtschaftsplan kann er nur im Wege der Anfechtungsklage innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist geltend machen (Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 28 Rdnr. 346). Gegen eine Beitragsforderung der WEG kann der Beitragsschuldner nur solche gleichartigen Forderungen gegen die Gemeinschaft aufrechnen, die durch die Gemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (BGH ZWE 2016, 272). Grundlage der Beschränkung ist die Treuepflicht der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft (Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 28 Rdnr. 355). Die zur Aufrechnung entwickelten Beschränkungen gelten auch für das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gem. § 273 Abs. 1 BGB (Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 28 Rdnr. 358).

28

Die Anwendung dieser rechtlichen Grundsätze führt hier zu dem Ergebnis, dass die Beklagte nicht mehr mit inhaltlichen Einwendungen gegen die Beschlüsse vom 30.10.2021 gehört werden kann.

29

Diese sind aufgrund ihrer Bestandskraft der gerichtlichen Überprüfung entzogen. Nichtigkeitsgründe sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Da die von der Beklagten in diesem Prozess geltend gemachten gleichartigen Gegenforderungen weder rechtskräftig festgestellt noch anerkannt sind, ist auch eine Aufrechnung gegen die Klageforderung nicht möglich.

30

bb. Soweit sich die Beklagte zu ihren Gunsten auf den Beschluss des BGH vom 26.10.2021 (VIII ZR 150/20) berufen möchte, verhilft ihr dies nicht zum Erfolg. Der Beschluss des BGH steht in einer Reihe von Entscheidungen zu Rechten des Mieters gegenüber dem Vermieter bei nicht rechtzeitiger Abrechnung von Betriebskosten. Diese Entscheidung betrifft also das Mietrecht und kann wegen der anders gelagerten Rechtsbeziehungen zwischen den Beteiligten nicht auf das Verhältnis von Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer übertragen werden.

31

cc. Die Beklagte konnte bzw. kann auch nicht wegen der unstreitigen Unterbrechung der externen Stromversorgung in ihr Apartment für den Zeitraum von November 2020 bis Juli 2022 die Zahlung von Wohngeld unter Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht verweigern.

32

Das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers ist nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB generell eingeschränkt, sodass er geschuldete Vorschussleistungen nicht wegen ungleichartige Gegenansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis zurückbehalten darf. Die Vorschüsse dienen der laufenden Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums, die unabhängig von einem Zurückbehaltungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers gewährleistet sein muss (OLG München NZM 2005, 674; Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 28 Rdnr. 358). Auch wenn also das LG München I in seiner rechtskräftigen Entscheidung vom 30.08.2022 im Verfahren 1 T 7184/22 festgestellt hat, dass die WEG verpflichtet gewesen sei, die Unterbrechung der Stromzufuhr wieder zu beseitigen, ergibt sich daraus kein Recht der Beklagten, die Zahlung von Wohngeld zu verweigern. Erst recht kann dies nicht gelten, nachdem Stromversorgung nunmehr seit zwei Jahren wieder hergestellt ist.

33

Im Ergebnis ist daher dem Klageantrag zu 1. stattzugeben.

34

2. Die Klägerin hat gegen die Beklagte für den Zeitraum von September 2022 bis April 2023 einen Anspruch auf Zahlung von Wohngeld in Höhe von 1.562,72 € (Klageantrag zu 2.).

35

a. Der Anspruch ergibt sich dem Grunde und der Höhe nach aus den vorgelegten Wirtschaftsplänen 2022 (Anlage K 4) und 2023 (Anlage K 7) sowie aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 30.10.2021 (Anlage K 3) und vom 18.06.2022 (Anlage K 6). Die bestandskräftigen Beschlüsse über die jeweiligen Wirtschaftspläne bilden die Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren. Der Höhe nach ergibt sich das von der Beklagten geschuldete Wohngeld gemäß den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2022 in Höhe von 190,13 € monatlich und für das Jahr 2023 in Höhe von 200,55 € monatlich.

36

Rechnerisch ergibt sich damit für den Zeitraum von September 2022 bis April 2023 ein von der Beklagten geschuldetes Wohngeld in Höhe von $4 \times 190,13 \text{ €} = 760,52 \text{ €}$ (September bis Dezember 2022) sowie von weiteren $4 \times 200,55 \text{ €} = 802,20 \text{ €}$ (Januar bis April 2023), insgesamt daher in Höhe von 1.562,72 €. Dies ist der mit dem Klageantrag zu 2. geltend gemachte Betrag.

37

b. Soweit die Beklagte gegen diese Zahlungsverpflichtung Einwendungen erhoben hat, gelten die Ausführungen oben unter I. 1. b., auf welche vollinhaltlich Bezug genommen wird.

38

Im Ergebnis ist daher dem Klageantrag zu 2. stattzugeben.

39

3. Die Klägerin hat gegen die Beklagte für den Zeitraum von Mai 2023 bis September 2023 einen Anspruch auf Zahlung von Wohngeld in Höhe von 1.002,75 € (Klageantrag zu 3.).

40

a. Der Anspruch ergibt sich dem Grunde und der Höhe nach aus dem vorgelegten Wirtschaftsplan 2023 (Anlage K 7) sowie aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.06.2022 (Anlage K 6). Der bestandskräftige Beschluss über den Wirtschaftsplan bildet die Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren. Der Höhe nach ergibt sich das von der Beklagten geschuldete Wohngeld gemäß dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 in Höhe von 200,55 € monatlich.

41

Rechnerisch ergibt sich damit für den Zeitraum von Mai 2023 bis September 2023 ein von der Beklagten geschuldetes Wohngeld in Höhe von $5 \times 200,55 \text{ €} = 1.002,75 \text{ €}$. Dies ist der mit dem Klageantrag zu 3. geltend gemachte Betrag.

42

b. Soweit die Beklagte gegen diese Zahlungsverpflichtung Einwendungen erhoben hat, gelten die Ausführungen oben unter I. 1. b., auf welche vollinhaltlich Bezug genommen wird.

43

Im Ergebnis ist daher dem Klageantrag zu 3. stattzugeben.

44

4. Der Ausspruch zu den Zinsen aus den Klageanträgen zu 1. – 3. beruht auf §§ 280, 286, 288 BGB.

45

Die Klage ist damit vollumfänglich begründet.

II.

46

Die zulässige Widerklage ist nur zu einem geringen Teil begründet.

47

In der Reihenfolge der Widerklageanträge gilt im einzelnen folgendes:

48

1. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 26.906,00 € (samt Zinsen) unter dem Gesichtspunkt des Nutzungsausfalls oder des entgangenen Gewinns (Widerklageantrag vom 02.02.2023).

49

a. Mit diesem Widerklageantrag vom 02.02.2023 macht die Beklagte eine Nutzungsentschädigung für insgesamt 615 Tage geltend, in denen ihre Sondereigentumseinheit von 02.11.2020 bis 10.07.2022 ohne externe Stromversorgung war. Zwischen den Parteien ist seit dem Schriftsatz der Beklagten vom 12.01.2024 unstreitig, dass diese zuvor über den Hotelbetreiber laufende Stromversorgung in diesem Zeitrahmen unterbrochen war.

50

b. Der von der Beklagten geltend gemachte Zahlungsanspruch kann sich in der vorliegenden Konstellation dem Grunde nach aus § 18 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 280 Abs. 1 BGB ergeben. Nicht- oder Schlechterfüllungen ihrer Pflichten aus § 18 Abs. 2 WEG durch die Wohnungseigentümergeinschaft, der das Verhalten und Verschulden ihrer Organe/Organwalter analog § 31 BGB zuzurechnen ist und die auch für im Rahmen der Verwaltung und Benutzung eingeschaltete Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) haftet, stellen Pflichtverletzungen iSv § 280 Abs. 1 BGB dar und können zu Abwehr- und Ersatzansprüchen gegen die WEG führen (Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 18 Rdnr. 83).

51

Das erkennende Gericht legt für den hiesigen Prozess die Rechtsauffassung des LG München I im Beschluss vom 30.08.2022 im Verfahren 1 T 7184/22 (25 C 623/22) zugrunde. Das Landgericht hat dort unter Ziff. II. 1.3 ausgeführt: „Die Handlungen des Hotelbetreibers, der mit der Verwalterin personenidentisch ist, muss sich die Antragsgegnerin [die hiesige Klägerin] zurechnen lassen. Da sie gemäß § 18 Abs. 2 WEG im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung dazu verpflichtet ist, dafür Sorge zu tragen, dass die Stromzufuhr zum Apartment der Antragstellerin [der hiesigen Beklagten] nicht durch Veränderungen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums unterbrochen wird, war sie zumindest als mittelbare Handlungsstörerin zu qualifizieren und damit auch verpflichtet, die Unterbrechung der Stromzufuhr wieder zu beseitigen.“

52

Auf der Grundlage dieser Rechtsauffassung ist eine Pflichtverletzung nach § 18 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 280 Abs. 1 BGB, welche der hiesigen Klägerin zuzurechnen ist und im Grundsatz geeignet sein kann, einen Schadensersatzanspruch der Beklagten auszulösen, zu bejahen.

53

c. Nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung gelangt das Gericht aber zu der Auffassung, dass diese Pflichtverletzung der Klägerin nicht kausal und zurechenbar zu einem Schaden der Beklagten geführt hat, den sie unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsentschädigung oder des entgangenen Gewinns geltend machen könnte.

54

aa. Das Gericht hat zur Aufklärung des Sachverhalts zunächst die Beklagte persönlich in der mündlichen Verhandlung gemäß § 141 ZPO angehört.

55

Dabei hat die Beklagte bekundet, dass ihr Apartment zunächst 2019 und 2020 im Rahmen des Hotelbetriebs an wechselnde Hotelgäste vermietet worden sei. Es handele sich um ein Einzelzimmer, das in einer ruhigen Nebenstraße gelegen sei. Den Eigentümern sei eine jährliche Eigennutzung ihrer Einheiten von bis zu sechs Wochen möglich. Nach ihrem Eindruck sei ihre Einheit praktisch ständig vermietet gewesen. Die Vermietung sei damals nicht über sie selbst, sondern über die Betreibergesellschaft erfolgt. In dem Zeitraum von März 2020 bis September 2020 sei das Apartment der Beklagten nach ihrem persönlichen Eindruck an Feiertagen und Wochenenden vermietet gewesen. Wie sich die Belegungssituation unter der Woche dargestellt habe, wisse sie nicht. Sie selbst habe dann den Mietvertrag mit der Betreibergesellschaft zum 30.09.2020 gekündigt, weil Zahlungen ausgeblieben seien. Seither vermiete sie bis heute ihre Einheit selbst. Ihr Zimmer werde über die Homepage des Hotels bzw. vom Hotelbetreiber nicht mehr zur Vermietung angeboten. Die Vermietung für die Einheit der Beklagten laufe völlig losgelöst von der Hotelbetreibergesellschaft direkt über die Beklagte selbst, etwa über Mundpropaganda, lokale Anzeigen oder eBay-Kleinanzeigen. Auch der Schlüssel für ihre Einheit werde nicht über das Hotel, sondern direkt durch die Beklagte bzw. ihre Beauftragte zur Verfügung gestellt. Ebenso werde die Zimmerreinigung von ihr selbst organisiert. Ein Gast in ihrem Zimmer sei nicht berechtigt, an den Serviceleistungen des Hotels teilzunehmen. Es sei ihr von der Hotelleitung untersagt worden, ihre Gäste an den Serviceleistungen des Hotels teilnehmen zu lassen. Die Beklagte habe mit der Eigenvermietung zum 01.10.2020 begonnen. Dann sei aber zum 02.11.2020 der Strom abgestellt worden. Sie habe deswegen auch das Mietverhältnis mit der damaligen Mieterin beenden müssen. In der Zeit vom 02.11.2020 bis 10.07.2022 sei ihre Einheit mangels Stromversorgung weitgehend leer gestanden. Zwar hätten sich immer wieder Mietinteressenten gezeigt, die zum Teil auch wenige Nächte in der Wohnung verbracht hätten.

56

Eine längere Vermietung sei aber mangels Stromzufuhr nicht möglich geworden. Hinsichtlich der Beleuchtung habe sie sich mit Leuchten mit Akkustromversorgung beholfen. Erst zum Ende dieser Zeit, also im Frühsommer 2022, habe sie eine Altenhelferin als Mieterin gehabt, die längere Zeit in der Wohnung gewohnt habe, etwa sechs Wochen. Sie selbst habe in dem streitgegenständlichen Zeitraum die Wohnung soweit erinnerlich etwa von März bis Ende Mai 2022 selbst genutzt. In dieser Zeit habe sie auf ihrem Balkon auch Solarpaneele zur Stromerzeugung angebracht. Im März 2022 habe sie mit den Solarpaneelen noch Strom erzeugen können, wegen der dann zunehmenden Belaubung habe sie sich mit Akkugeräten beholfen, die sie dann jeweils auswärtig habe aufladen müssen. Die Benutzung des Allgemeinstroms im Haus sei ihr von der Klagepartei untersagt worden. Nach dem Auszug der Altenpflegerin im Sommer 2022 und nach der Wiederherstellung der Stromversorgung sei die Einheit der Beklagten bis Dezember 2022 überwiegend leer gestanden mit Ausnahme einer etwa vierzehntägigen Vermietung. Seit Dezember 2022 sei ihre Einheit nahezu dauernd vermietet, sie schätze die Auslastung auf etwa 95%. Seit sie das Zimmer selbst vermiete, stelle sie ein zweites Bett in ihrem Zimmer zur Verfügung. Sie vermiete ihr Zimmer derzeit abhängig davon, wie lange die Vermietdauer sei. Bei längerer Vermietdauer betrage der Übernachtungspreis pro Person etwa 18,00 €, bei kürzer Mietdauer etwa 25,00 € pro Person.

57

bb. Auf der Grundlage dieses Sachvortrags der Beklagten sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Apartment der Beklagten ganz überwiegend nicht selbst genutzt, sondern an Dritte vermietet wird, handelt es sich bei dem beklagtenseits geltend gemachten Schaden begrifflich nicht um eine Nutzungsentschädigung, sondern um entgangenen Gewinn.

58

Nach § 252 BGB umfasst ein zu ersetzender Schaden auch den entgangenen Gewinn. Als entgangen gilt nach der gesetzlichen Formulierung der Gewinn, welcher nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge oder nach den besonderen Umständen, insbesondere nach den getroffenen Anstalten und Vorkehrungen, mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden konnte. Der zu ersetzende Gewinn ist grundsätzlich der Nettogewinn, d.h., ohne das schädigende Ereignis angefallene Aufwendungen, die infolgedessen jedoch unterbleiben, sind bei der Berechnung des entgangenen Gewinns im Wege der Vorteilsausgleichung abzuziehen (vgl. Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 252 Rdnr. 12). Die Tatsachen, aus denen sich die Prognose eines zukünftigen Gewinns ergibt, muss der Geschädigte – also hier die Beklagte – darlegen und in den durch § 287 ZPO gezogenen Grenzen beweisen (vgl. Münchener Kommentar zum BGB aaO Rdnr. 37). Beruft sich der Schädiger darauf, entgegen dem gewöhnlichen Lauf der Dinge wäre kein oder nur ein geringerer Gewinn angefallen, dann ist er dafür beweispflichtig (vgl. Münchener Kommentar zum BGB aaO Rdnr. 40). Die Beweisregelung des § 22 AGG findet auf Ansprüche außerhalb des AGG keine Anwendung (beck-online-Großkommentar, § 22 AGG, Rdnr. 5).

59

Im Rahmen der Schätzung nach § 287 ZPO wäre hier auch in Rechnung zu stellen, dass in der Zeit von 02.11.2020 bis 06.06.2021 nach § 14 der damals gültigen Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen ein weitgehendes Beherbergungsverbot in Hotels bestand.

60

cc. Das Gericht hat mit Beschluss vom 01.12.2023 (Bl. 179/186 d.A.) die Beklagte gem. § 139 BGB darauf hingewiesen, dass es für die Bemessung der Höhe eines möglichen Schadensersatzanspruches nicht darauf ankommt, welcher Preis für eine hotelmäßige Nutzung des Apartments im Jahr 2019 erzielt werden konnte und auch nicht darauf, in welchen Zeiträumen während der Unterbrechung der Stromversorgung die Beklagte ihr Apartment tatsächlich vereinzelt vermietet hat. Maßgeblich ist vielmehr auf der Grundlage des Vortrags der Beklagten, welche Einkünfte aus der Selbstvermietung des Apartments ohne das schädigende Ereignis (Unterbrechung der Stromversorgung) durch die Beklagte zu erzielen gewesen wären. Die Beklagte hat daher Gelegenheit erhalten, ergänzend darzulegen, welche Einkünfte sie aus der eigenen Vermietung des Apartments bei noch bestehender Stromversorgung von 01.10.2020 bis 01.11.2020 bzw. seit Wiederherstellung der Stromversorgung, also seit 11.07.2022, tatsächlich monatlich erzielt hat und welche Aufwendungen die Beklagte selbst im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Vermietung hat. Ein ausdrücklicher schriftsätzlicher Sachvortrag der Beklagten zu der Nutzung des Apartments Nr. 126 seit der Wiederherstellung der Stromversorgung ist im Anschluss an diesen Hinweis nicht mehr erfolgt, sodass zweifelhaft erscheint, ob anhand der Angaben der Beklagten in der mündlichen Verhandlung allein eine hinreichend sichere Schätzung des entgangenen Gewinns nach § 287 ZPO überhaupt möglich wäre.

61

dd. Letztlich bedarf diese Frage hier aber keiner Entscheidung.

62

Selbst wenn man nämlich auf der Grundlage des Vortrags der Beklagten davon ausgehen wollte, dass diese in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum von 615 Tagen – jedenfalls außerhalb des Zeitraums des Beherbergungsverbots während der Corona-Pandemie – bei unterstellter Stromversorgung ihr Zimmer über nennenswerte Zeiträume zu den von ihr angegebenen Preisen hätte vermieten können, so stellten sich die ihr dadurch entgangenen Einnahmen nicht als nach § 252 BGB ersatzfähiger Schaden dar.

63

Die von der Beklagten seit der Kündigung des Mietvertrages mit dem Hotelbetreiber geübte Nutzung ihres Apartments verstößt nämlich gegen die Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Ausweislich der vorgelegten Teilungserklärung vom 26.05.1975 handelt es sich bei dem WEG-Objekt um eine „Hotelanlage, bestehend aus 140 Hotelzimmern, einem Restaurant mit Nebenräumen und zwei Vorbehaltsträumen“. Die einzelnen Einheiten werden jeweils als „Hotelappartement“ bezeichnet. Auf S. 40 der Teilungserklärung unter Ziffer III. 1. ist das Teileigentum als „Sondereigentum an einem Hotelzimmer bzw. an anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen“ definiert. Nach § 1 der Gemeinschaftsordnung hat der Sondereigentümer das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. In der Zusammenschau kann daher kein Zweifel daran bestehen, dass Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung als eine zwischen allen Wohnungseigentümern geltende Vereinbarung eine Zweckbindung dahingehend enthalten, dass eine Nutzung der Apartments nur für eine hotelmäßige Vermietung, also eine solche an wechselnde Nutzer unter Anbieten der in einem Hotel üblichen Service- und Zusatzleistungen, zulässig ist.

64

Eine solche Nutzung nimmt die Beklagte nach ihren eigenen Angaben aber unzweifelhaft nicht vor. Unstreitig sind weder sie selbst als Vermieterin noch ihre Gäste als Mieter berechtigt, seit der Wirksamkeit der Kündigung des Mietvertrages mit dem Hotelbetreiber die von dem Hotelbetrieb angebotenen Dienstleistungen zu nutzen. Die Beklagte ist aufgrund ihrer eigenen Entscheidung zur Kündigung des Mietvertrages und zur Selbstvermietung gerade nicht mehr in den Hotelbetrieb eingebunden. Die von der Beklagten geübte Nutzung stellt sich damit als reine Wohnnutzung dar.

65

Diese steht nicht im Einklang mit den Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.

66

Auf diese Problematik ist die Beklagte auch durch Schriftsätze des Vertreters der Betriebsgesellschaft frühzeitig ausweislich der vorgelegten Schriftsätze vom Mai, Juni und Juli 2020 hingewiesen worden.

67

Dies hat nach Auffassung des Gerichts Folge, dass die konkrete Nutzung der Teileigentumseinheit der Beklagten seit 01.10.2020 gegen die Teilungserklärung und damit eine zwischen allen Eigentümern geltende Vereinbarung verstößt. Der Gewinn, den die Beklagte aus ihrer Vermietung erzielt, ist mithin nicht das Ergebnis einer rechtmäßigen Nutzung des Apartments im Rahmen der vereinbarten Zweckbindung, sondern eines vereinbarungswidrigen Gebrauchs.

68

Dies wiederum führt nach Auffassung des Gerichts dazu, dass sich ein aus einer zweckwidrigen Nutzung erzielter bzw. entgangener Gewinn nicht als ersatzfähiger Schaden darstellen kann. Die WEG ist nicht verpflichtet, die Beklagte dafür zu entschädigen, dass sie ihre Einheit in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum nicht in zweckwidriger Weise hat nutzen können. Eine solche Zweckbindung in einer Vereinbarung zwischen Wohnungseigentümern, also regelmäßig in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, ist weit verbreitet und nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung ohne Verstoß gegen Art. 14 GG zulässig (vgl. Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 10 Rdnr. 51 und § 13 Rdnr. 21ff mit Verweisen auf die Rechtsprechung). Ein Schadensersatzanspruch scheidet daher aus.

69

d. Der mit dem Widerklageantrag vom 02.02.2023 geltend gemachte Schadensersatzanspruch lässt sich auch nicht aus den Vorschriften des AGG herleiten, da dieses Gesetz den Zweck hat, Benachteiligungen aus bestimmten Gründen zu verhindern oder zu beseitigen, nicht aber, einem Wohnungseigentümer einen Vorteil dadurch zu verschaffen, dass er anders als die anderen Wohnungseigentümer von der Zweckbindung seines Teileigentums befreit ist. Eine Benachteiligung der Beklagten aufgrund ihrer Behinderung im Sinn von § 1 AGG liegt nicht vor.

70

Der Widerklageantrag vom 02.02.2023 ist daher als unbegründet abzuweisen.

71

2. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 824,00 € nebst Zinsen (Widerklageantrag vom 25.04.2023). Im Übrigen bleibt der Widerklageantrag vom 25.04.2023 ohne Erfolg.

72

In der Reihenfolge der geltend gemachten einzelnen Ansprüche (S. 8/9 des Schriftsatzes vom 25.04.2023) ist folgendes festzustellen:

73

a. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin keinen Anspruch auf pauschalen Schadensersatz in Höhe von 6.000,00 € (2.000,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 €) im Zusammenhang mit der Durchführung vorangegangener gerichtlicher Verfahren.

74

aa. Der Sachvortrag der Beklagten dazu ist nicht geeignet, eine mögliche Anspruchsgrundlage schlüssig darzustellen. Darauf hat das Gericht im Hinweisbeschluss vom 01.12.2023 unter Ziff. 2. ausdrücklich hingewiesen.

75

In der mündlichen Verhandlung vom 24.10.2023 hat die Beklagtenpartei dazu erklärt, dass es sich insoweit um einen immateriellen Schaden handeln solle, der aus dem AGG bzw. aus der europarechtlichen Dienstleistungsfreiheit herzuleiten sei. In der mündlichen Verhandlung vom 23.04.2024 hat die Beklagtenpartei erklärt, dass sich die geltend gemachten Beträge an der Höhe der Kosten der vorangegangenen Gerichtsverfahren orientierten. Es handele sich um einen immateriellen Schadensersatz, welcher der Beklagten wegen Diskriminierung zustehe.

76

bb. Der bloße pauschale Verweis auf die Grundfreiheiten nach dem AEUV ist nicht ausreichend, um einen daraus resultierenden Schadensersatzanspruch der Beklagten herzuleiten. Die Beklagte, die nach ihren Angaben in der mündlichen Verhandlung einen Wohnsitz in Deutschland hat und als Mitglied der Klägerin ihre Teileigentumseinheit – zweckwidrig – nutzt, hat keinen europarechtlichen ableitbaren Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin.

77

cc. Ein solcher Anspruch auf Ersatz eines immateriellen Schadens ergibt sich auch nicht aus den Vorschriften des AGG.

78

(1) Nach § 21 Abs. 2 AGG ist bei einer Verletzung des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots (§ 19 AGG) der Benachteiligende verpflichtet, den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt nicht, wenn der Benachteiligende die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, kann der Benachteiligte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Dieser immaterielle Schadensersatzanspruch im Diskriminierungsrecht soll jene Nachteile kompensieren, die sich aus der durch die Verletzung des Benachteiligungsverbots bewirkten Persönlichkeitsrechtsverletzung ergeben (vgl. Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 21 AGG Rdnr. 55). Es muss eine schwerwiegende Verletzung vorliegen, und es muss unmöglich sein, die Beeinträchtigung auf andere Weise befriedigend auszugleichen. Ob eine schwerwiegende Verletzung im Einzelfall vorliegt, muss anhand der Bedeutung und Tragweite der Benachteiligung, den Beweggründen des

Benachteiligenden und dem Grad des Verschuldens beurteilt werden (Münchener Kommentar zum BGB aaO).

79

(2) Zur Beweislast insoweit gilt die Regelung des § 22 AGG. Die Regelung erfasst nur die Beweislast, nicht die Darlegungslast. Letztere folgt den allgemeinen prozessualen Regeln. Der Kläger [hier: die Widerklägerin] wird also seiner Obliegenheit nicht enthoben, die tatsächlichen Voraussetzungen einer unzulässigen Benachteiligung vorzutragen (Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 22 AGG Rdnr. 4). Der Kläger hat alle Tatsachen vorzutragen, die den vom Diskriminierungsverbot umfassten Tatbestand erfüllen, insbesondere schlüssig darzulegen (vgl. BAG NZA 2023, 1248 (1251); NZA-RR 2021, 380 (383 f.)) und zu beweisen (OLG Karlsruhe NJW 2010, 2668 (2669)), dass er im Verhältnis zu anderen Personen benachteiligt (ungünstiger behandelt) worden ist. Hinsichtlich des weiter erforderlichen Umstands, dass diese Ungleichbehandlung auch auf einem der in §§ 1, 19 Abs. 1 genannten Gründe beruht (Kausalität), genügt es allerdings, dass er nur sog. Vermutungstatsachen vorträgt, die auf eine unzulässige Benachteiligung schließen lassen (BeckOK BGB, 68. Edition, § 22 AGG Rdnr. 2). Hat der Kläger den Vollbeweis dafür erbracht, dass er gegenüber einer anderen Person ungünstiger behandelt worden ist, und hat er hinreichende Vermutungstatsachen, aus denen auf eine unzulässige Benachteiligung geschlossen werden kann, zumindest so weit unter Beweis gestellt, dass das Gericht ihr Vorliegen für überwiegend wahrscheinlich hält, obliegt es dem Beklagten [hier: der Widerbeklagten], den vollen Beweis dafür zu erbringen, dass doch kein Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot vorliegt (BAG NZA 2023, 958 (963); BeckOK BGB, 68. Edition, § 22 AGG Rdnr. 4).

80

(3) Nach Auffassung des Gerichts fällt das Rechtsverhältnis zwischen der Beklagten und der Klägerin, also die rechtliche Beziehung zwischen einer Wohnungseigentümerin und einer Wohnungseigentümergeinschaft, jedenfalls in der hier vorliegenden Konstellation schon nicht unter den Anwendungsbereich des § 19 AGG. Es liegt weder ein Massengeschäft noch eine privatrechtliche Versicherung im Sinn von § 19 Abs. 1 AGG vor. § 19 Abs. 2 AGG regelt nur Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, also Diskriminierungsgründen, die im hiesigen Rechtsstreit keine Rolle spielen. Da es sich bei den Teileigentumseinheiten der Klägerin nicht um Wohnraum, sondern um zweckgebundenes Eigentum zur hotelmäßigen Nutzung handelt, findet § 19 AGG auch nicht unter diesem Gesichtspunkt Anwendung.

81

Auf die Frage der Einhaltung der Frist des § 21 Abs. 5 AGG kommt es daher nicht mehr an.

82

(4) Unabhängig davon ist von der Beklagten auch nicht nachvollziehbar dargetan, dass sie wegen ihrer Behinderung seitens der Klagepartei im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern benachteiligt wird. Soweit dies für das Gericht ersichtlich ist, kreisen die zahlreichen außergerichtlichen und gerichtlichen Streitigkeiten zwischen der Klägerin und der Beklagten in den zurückliegenden Jahren im wesentlichen um nicht bezahltes Wohngeld, um die unterbrochene Stromversorgung sowie im Rahmen von Beschlussanfechtungsklagen um die Rechtmäßigkeit von Beschlüssen der Eigentümer. Es gibt aber keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Stromversorgung wegen der Behinderung der Beklagten unterbrochen worden und nicht wieder hergestellt worden ist. Soweit ersichtlich hat der Hotelbetreiber die Kündigung des Mietvertrages durch die Beklagte zum Anlass genommen, die Stromversorgung einzustellen. Auch im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Hausgeldklage ist die Beklagte nicht im Sinne des AGG diskriminiert. Soweit sie beispielhaft auf einen anderen Eigentümer verwiesen hat, der im Gegensatz zu ihr nicht verklagt wurde, hat die Klagepartei mit Schriftsatz vom 26.02.2024 vorgetragen, dass dieser andere Eigentümer seine Rückstände nach entsprechender außergerichtlicher Korrespondenz ausgeglichen habe, sodass keine Veranlassung mehr zur Klageerhebung bestanden habe. Soweit die Beklagte angibt, dass sie sich von einzelnen Eigentümern in unzulässiger Weise unter Druck gesetzt siehe, insbesondere dahingehend, ihr Eigentum wieder zu verkaufen, steht nicht fest, dass dieses Ansinnen im Zusammenhang mit der Behinderung der Beklagten steht. Ohnehin kann das Verhalten einzelner Eigentümer nicht der WEG als Verband zugerechnet werden.

83

dd. Lediglich ergänzend ist noch festzuhalten, dass die Höhe der einzelnen von der Beklagten geltend gemachten Beträge in keiner Weise nachvollziehbar ist und dass die Kostentragungspflicht zwischen den Parteien durch die Kostengrundentscheidungen bzw. die Kostenfestsetzungsbeschlüsse in den vorangegangenen Prozessen abschließend geregelt ist.

84

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass sich ein Anspruch der Beklagten auf immateriellen Schadensersatz wegen Diskriminierung unter keinem Gesichtspunkt begründen lässt. Die Widerklage vom 25.04.2023 ist daher in Bezug auf die geltend gemachten 6.000,00 € als unbegründet abzuweisen.

85

b. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 824,00 € aus § 18 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 280 Abs. 1 BGB.

86

Das Gericht nimmt zunächst Bezug auf die obigen Ausführungen unter Ziff. II. 1. b., aus denen sich die Möglichkeit eines Schadensersatzanspruchs der Beklagten dem Grunde nach ergibt.

87

Nach der hier maßgeblichen Rechtsauffassung des LG München I hat sich die Klägerin also eine Pflichtverletzung gegenüber der Beklagten im Zusammenhang mit der Unterbrechung der externen Stromzufuhr zurechnen zu lassen.

88

Die Beklagte hat insoweit Aufwendungen für Ersatzstrombeschaffung für ihr Apartment Nr. ... geltend gemacht. Das Gericht hält die von der Beklagten in diesem Zusammenhang bei ihrer Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 24.10.2023 gemachten Angaben für glaubhaft. Danach hat die Beklagte selbst versucht, notdürftig eine Beleuchtung und Stromversorgung für ihre Wohnung herzustellen. Diese Aufwendungen hält das Gericht dem Grunde nach für ersatzfähig, da sie gerade dazu dienten, den Folgen der von der Klägerin zu vertretenden Pflichtverletzung entgegenzuwirken. Insoweit kommt es auch nicht auf die Frage der Zweckwidrigkeit der Nutzung an, da die Beklagte nach der Rechtsauffassung des LG München I jedenfalls einen Anspruch auf Beseitigung der Unterbrechung der Stromversorgung hatte.

89

Die Klägerin macht insoweit einen Betrag von 824,00 € geltend und legt in diesem Zusammenhang die Anlagen B 10, B 11 und B 24 vor. Die Anschaffung dieser Hilfsgeräte ist unstreitig. Die Höhe der Beschaffungskosten hat die Klagepartei nicht bestritten, sie ist im Übrigen jedenfalls teilweise durch die vorgelegten Anlagen belegt. Der Widerklageantrag ist daher in Höhe von 824,00 € begründet.

90

Ein Verstoß gegen eine Schadensminderungspflicht der Beklagten liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Die Beklagte musste sich nach der zitierten Rechtsprechung des LG München I nicht auf eine von der Klägerin angebotene anderweitige Verlegung eines Kabels verweisen lassen, sodass die von ihr gewählte behelfsmäßige Lösung nicht zu beanstanden ist.

91

Der Ausspruch zu den Zinsen beruht auf § 288, 291 BGB.

92

c. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung eines pauschalen Schadensersatzes für Kopierkosten in Höhe von 300,00 €. Für einen solchen Schadensersatzanspruch ist weder dem Grunde noch der Höhe nach eine Anspruchsgrundlage ersichtlich.

93

Die Widerklage vom 25.04.2023 ist daher in Höhe von 824,00 € begründet, im Übrigen ist sie abzuweisen.

94

3. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung eines weiteren Schadensersatzes in Höhe von 1.687,58 € nebst Zinsen (Widerklageantrag vom 17.10.2023).

95

Im Übrigen bleibt der Widerklageantrag vom 17.10.2023 ohne Erfolg.

96

In der Reihenfolge der geltend gemachten einzelnen Ansprüche (S. 11/13 des Schriftsatzes vom 17.10.2023) ist folgendes festzustellen:

97

a. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 1.687,58 € aus § 18 Abs. 2 WEG in Verbindung mit § 280 Abs. 1 BGB.

98

Das Gericht nimmt insoweit vollumfänglich Bezug auf die obigen Ausführungen unter Ziff. II. 2. b. (Schadensersatzanspruch iHv 824,00 €), die auch auf den hier zu entscheidenden Antrag zutreffen.

99

Die Klägerin macht insoweit Beträge in Höhe von 702,59 €, 189,99 € und 795,00 € (insgesamt 1.687,58 €) für die Anschaffung einer Powerstation sowie von Solarpaneelen geltend und legt in diesem Zusammenhang die Anlagen B 27 und B 28 vor. Die Anschaffung dieser Hilfsgeräte ist unstreitig. Die Höhe der Beschaffungskosten hat die Klagepartei nicht bestritten, sie ist im Übrigen jedenfalls teilweise durch die vorgelegten Anlagen belegt. Der Widerklageantrag ist daher in Höhe von 1.687,58 € begründet.

100

Ein Verstoß gegen eine Schadensminderungspflicht der Beklagten liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Die Beklagte musste sich nach der zitierten Rechtsprechung des LG München I nicht auf eine von der Klägerin angebotene anderweitige Verlegung eines Kabels verweisen lassen, sodass die von ihr gewählte behelfsmäßige Lösung nicht zu beanstanden ist.

101

Der Ausspruch zu den Zinsen beruht auf § 288, 291 BGB.

102

b. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin keinen Anspruch auf pauschalen Schadensersatz in Höhe von 33.500,00 € (500,00 € + 8.000,00 € + 12.500,00 € + 12.500,00 €) im Zusammenhang mit der Durchführung vorangegangener gerichtlicher Verfahren.

103

Das Gericht nimmt insoweit zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen oben unter Ziff. II. 2. a. Bezug, welche vollumfänglich auch auf die hier geltend gemachten Ansprüche zutreffen. Der geltend gemachte Anspruch der Beklagten ist nicht begründbar, die Widerklage ist insoweit abzuweisen.

104

c. Die Widerklägerin hat gegen die Klägerin auch keinen Anspruch auf Schadensersatz nach dem AGG in Höhe von 500,00 € wegen eines vermeintlich entgangenen Gewinns.

105

Insoweit verweist das Gericht auf die obigen Ausführungen zur Nichtanwendbarkeit des AGG auf das Rechtsverhältnis zwischen den hiesigen Parteien.

106

Die Widerklage vom 17.10.2013 ist daher nur in Höhe von 1.687,58 € begründet, im Übrigen ist sie abzuweisen.

107

4. Abschließend ist noch festzustellen, dass es sich bei den Anträgen und Erklärungen der Beklagten in den Schriftsätzen vom 08.01.2024, dort S. 12/13 (Bl. 202/203 d.A.), und vom 05.02.2024, dort S. 5 (Bl. 221 d.A.), nach der ausdrücklichen Erklärung des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung vom 23.04.2024, S. 5 des Protokolls (Bl. 249 d.A.), nicht um förmliche weitere Widerklageerweiterungen handeln soll. Einer Entscheidung des Gerichts bedarf es daher insoweit nicht.

III.

108

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung zum Streitwert aus §§ 3 ZPO, 49 GKG. Nach § 45 Abs. 1 S. 1 GKG werden die in einer Klage und in einer Widerklage geltend gemachten Ansprüche für die Wertfestsetzung zusammengerechnet.

109

1. Damit ergeben sich folgende Einzelstreitwerte für die Klage- und Widerklageanträge:

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Klageantrag zu 1.: | 3.739,07 € |
| Klageantrag zu 2.: | 1.562,72 € |
| Klageantrag zu 3.: | 1.002,75 € |
| Widerklageantrag vom 02.02.2023: | 26.906,00 € |
| Widerklageantrag vom 25.04.2023: | 7.124,00 € |
| Widerklageantrag vom 17.10.2023: | 35.687,58 € |

110

Insgesamt errechnet sich damit ein Gesamtstreitwert in Höhe von 76.022,12 €

111

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

112

Die Beklagte obsiegt kostenmäßig nur mit einem Anteil von 2.511,58 €, also mit deutlich weniger als 10% des Gesamtstreitwerts. Daher sind ihr nach der zitierten Vorschrift die gesamten Prozesskosten aufzuerlegen.

IV.

113

Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 709 ZPO.

V.

114

Eine Pflicht zu der von der Beklagten beantragten (Bl. 154/155 d.A.) Einholung einer Vorabentscheidung des EuGH besteht für das nicht letztinstanzlich entscheidende Gericht nicht, Art. 267 Abs. 2 AEUV (vgl. EuGH NJW 2021, 3303). Ohnehin sind die von der Beklagten in ihrem Vorlageantrag bezeichneten Fragen der Beweislastumkehr für das hiesige Verfahren ausweislich der obigen Begründungen nicht entscheidungserheblich.