

Titel:

Schadensersatzanspruch für fehlende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums

Normenketten:

BGB § 280

WEG § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2

ZPO § 256 Abs. 1

Leitsätze:

1. Für eine Feststellungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fehlt es am Rechtsschutzinteresse, wenn die Möglichkeit besteht, den Anspruch mit einer Beschlussklage durchzusetzen. (Rn. 22 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist das vor Inkrafttreten des WEMoG geltende Recht maßgeblich, wenn der maßgebliche Sachverhalt vor dem 1.12.2020 abgeschlossen war; hier besteht kein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen unzureichender Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. (Rn. 34 – 39) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB scheidet dann aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten und keine Beschlussersetzungsklage erhoben hat. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Feststellungsinteresse, Schadensersatzanspruch, Pflichtverletzung, Gestaltungsspielraum, Mitwirkungspflicht, Beschlussanfechtung, Instandhaltung, Instandsetzung, Verzögerung

Fundstellen:

ZMR 2026, 355

LSK 2025, 44522

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 32.986,80 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Zahlung von Schadensersatz in Bezug auf einen Mietausfallschaden für das Jahr 2021.

2

Die Kläger sind gemeinschaftlich Sondereigentümer der Stellplätze in der Stellplatzhalle für Kraftfahrzeuge im 3. Untergeschoss in der ..., mit Ausnahme von zwei Stellplätzen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Einrichtung von Technik für eine Sprinkleranlage nach entsprechenden Beschluss im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 15.12.2023 erworben wurde.

3

Die Kläger vereinbarten hinsichtlich der in ihrem Sondereigentum stehenden Stellplätze mit der Firma ... einen Mietvertrag für den Zeitraum vom 01.12.2020 bis 31.12.2027. Es wurde die Zahlung eines gestaffelten Mietzins vereinbart, der zunächst bis 31.12.2022 4.712,40 € betrug. Der Vertrag wurde zwischen den Parteien nach Begehung der Stellplatzhalle am 20.05.2021 mit einem Brandschutzsachverständigen mit Wirkung ab 01.06.2021 nicht fortgeführt.

4

Die Kläger tragen vor, dass für die Tiefgarage gemäß § 16 Abs. 3 GaStellV eine Sprinkleranlage erforderlich, jedoch nicht vorhanden sei. Die Beklagte hätte hingegen über viele Jahre eine Mangelbeseitigung verzögert. Dabei hätten die Kläger bereits in der Eigentümerversammlung vom 21.12.2016 auf die fehlende Sprinkleranlage hingewiesen. Ein entsprechender Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 21.12.2021 sei hingegen nicht vollzogen, und eine Sprinkleranlage nicht installiert worden.

5

Insbesondere wegen der brandschutztechnischen Mängel seit der Mietvertrag mit der Firma ... mit sofortiger Wirkung ab 01.06.2021 ausgesetzt worden, sodass den Klägern durch den Ausfall des Mietzinses ein entsprechender Mietausfallschaden in Höhe von insgesamt 32.986,80 € entstanden sei.

6

Die Kläger hätten im Anschluss die Hausverwaltung aufgefordert, Maßnahmen zur Mängelbehebung durchzuführen. Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 11.11.2021 sei hingegen unter TOP 4 lediglich die Einholung von drei Angeboten von Fachschutzplanern und die Vergabe im Rahmen einer weiteren Versammlung beschlossen worden.

7

Die Beklagte habe durch ihr Verhalten ihre Instandhaltungspflicht gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F. bzw. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F. verletzt, sodass die Kläger einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB hätten. Da sich das schädigende Ereignis und das pflichtwidrige Verhalten fortgezogen habe, sei das neue WEG-Recht anwendbar, sodass die WEG gemäß § 18 Abs. 1 WEG n.F. haften würde.

8

Die Kläger beantragen,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger einen Schadensersatz in Höhe von 32.986,80 € zu zahlen, nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.06.2021, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.07.2023, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.08.2021, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.09.2021, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.10.2021, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.11.2021, aus einem weiteren Betrag in Höhe von 4.712,40 € seit dem 03.12.2021, zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verpflichtet, die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum unverzüglich durchzuführen oder durchführen zu lassen, um die brandschutztechnischen Vorschriften zu erfüllen und eine ordnungsgemäße Nutzung der Stellplätze zu ermöglichen.

9

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

10

Die Beklagte trägt vor, der klägerische Vortrag im Hinblick auf den fehlenden Vollzug des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 21.12.2021 und der entsprechend fehlenden Installation der Sprinkleranlage betreffe den Zeitraum vom 2017 bis November 2020.

11

In diesem Zeitraum bestehe jedoch keine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die vor 01.12.2020 begangen worden seien. Die Beklagte sei nämlich für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums noch nicht zuständig gewesen. Dies sei vielmehr gemeinschaftliche Aufgabe aller Wohnungseigentümer gewesen, vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 2 BGB a. F.

12

Des Weiteren werde bestritten, dass ab Juni 2021 die Nutzung der Stellplätze nicht mehr möglich gewesen sei. Des Weiteren werde bestritten, dass der Mieter berechtigt gewesen sei, das Mietverhältnis zu kündigen, da dieser von der brandschutzrechtlichen Problematik Kenntnis gehabt habe.

13

Die Beklagte sei hingegen nicht untätig gewesen. Es sei vielmehr die Ermittlung der Grundlagen durch den Sachverständigen ... erfolgt. Auch sei die Einberufung der Eigentümerversammlung am 20.12.2022 zur Einholung von Angeboten, insbesondere im Hinblick auf den Einbau der Sprinkleranlage, und der Erwerb von zwei Stellplätzen zur Einrichtung der Technik im Rahmen einer weiteren Eigentümerversammlung vom 15.12.2023 erfolgt.

14

Die Kläger hätten daher keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten worden seien. Auch sei keine Beschlussersatzklage erhoben worden. Dementsprechend würden die Kläger sich nicht auf die Geltendmachung von Schadensersatz berufen können.

15

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestands auf das Sitzungsprotokoll vom 14.05.2025, sowie die zwischen den Parteien gewechselten und zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

16

Die teilweise zulässige Klage ist unbegründet.

17

I. Die Klage ist teilweise zulässig.

18

1. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

19

2. Hinsichtlich des Klageantrags zu Ziffer 2. fehlt es nach Ansicht des Gerichts an einem Feststellungsinteresse.

20

a) Zwar ist davon auszugehen, dass zwischen den Parteien ein Rechtsverhältnis im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO besteht.

21

Im Rahmen der Feststellungsklage können grundsätzlich auch einzelne Folgen aus einer Rechtsbeziehung geltend gemacht werden, insbesondere auf bestimmte Ansprüche oder Verpflichtungen (vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl., § 256 Rn. 7).

22

b) Nach Auffassung des Gerichts fehlt es jedoch an einem Feststellungsinteresse.

23

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Feststellungsinteresse insbesondere dann nicht vorliegt, wenn dem Kläger ein einfacherer Weg zur Verfügung steht, um sein Ziel zu erreichen (vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl., § 256 Rn. 18).

24

Im vorliegenden Fall besteht hingegen die Möglichkeit für den Kläger der Erhebung von Beschlussklagen gemäß § 44 WEG, insbesondere die Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 WEG, welche im Verhältnis zwischen den Klägern und der Wohnungseigentümergeinschaft vorrangig zu berücksichtigen wären.

25

Mangels entsprechender Klageerhebung entfällt das Feststellungsinteresse der Kläger im Hinblick auf den Klageantrag zu Ziff. 2.

26

II. Die Klage ist zudem unbegründet. Die Kläger haben gegenüber der Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Instandhaltungspflicht gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

27

1. Der von den Klägern geltend gemachte Mietausfallschaden in Höhe von monatlich 4.712,40 € könnte zwar nach Auffassung des Gerichts grundsätzlich als Schadensposition in Betracht kommen.

28

a) Zwar hat die Mieterin im Rahmen des mit den Klägern abgeschlossenen Vertrages Kenntnis von der gegenständlichen brandschutzrechtlichen Problematik erlangt, so wie dies in § 3 Ziff. 1 der Vereinbarung (vgl. Anlage K 12) festgehalten wurde.

29

Jedoch ergibt sich aus dem letzten Absatz der genannten Klausel, dass im Falle der Unmöglichkeit der mietvertraglich vereinbarten Nutzung der Vertrag mit sofortiger Wirkung erlischt, oder bei beiderseitigem Einverständnis ruhend gestellt werden kann, bis Herstellung eines Zustandes, der die Nutzung nach dem Mietzweck uneingeschränkt zulässt.

30

Aufgrund dieser Vereinbarung war die Mieterin somit grundsätzlich berechtigt, trotz Kenntnis der brandschutzrechtlichen Problematik den Vertrag vorzeitig nicht mehr weiterzuführen.

31

b) Von der beklagten Partei wird hingegen bestritten, dass die Nutzung der Stellplätze ab Juni 2021 nicht mehr möglich gewesen sei.

32

Diesbezüglich wurde von der Klagepartei auch ein entsprechendes Beweisangebot dargetan, insbesondere durch Vernehmung der Zeugen ... und

33

Dies kann jedoch dahinstehen, da nach Auffassung des Gerichts bereits keine Pflichtverletzung der Beklagten, auf die ein kausaler Schaden beruhen könnte, vorliegt.

34

2. Im Hinblick auf den Zeitraum zwischen dem Erwerb der Stellplätze durch die Kläger bis November 2020, und somit in einem Zeitraum vor dem Inkrafttreten des WEMOG am 01.12.2020, können nach Ansicht des Gerichts behauptete Pflichtverletzungen der Beklagten nicht zugerechnet werden. Nach diesem Zeitraum fehlt es hingegen an einer Anfechtung vorher gefasster Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung durch die Kläger, sodass insoweit ein entsprechender Schadensersatzanspruch ausscheidet.

35

a) Es ist zum einen festzustellen, dass nach der alten Rechtslage Ansprüche der Kläger gegen die Beklagte nicht bestanden. Hieran hat die Änderung des Wohnungseigentumsrechts nichts geändert.

36

Entscheidend ist hierbei, dass sich durch die Gesetzesreform die Pflichtenkreise der Beteiligten zwar verschieben, eine vor der Reform begangene Pflichtverletzung, welche nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuzurechnen ist, kann hingegen nicht dazu führen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einer Schadensvertiefung zum Zeitpunkt nach der Reform hierfür ersatzpflichtig wird (vgl. LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 06.10.2023, Az. 2-13 S 109/22 Tz. 9)

37

Nach Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter das alte Recht anwendbar, wenn der zu entscheidende Sachverhalt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Reform abgeschlossen war (vgl. BGH NJW 2022, 2397).

38

Es kann insoweit nichts anderes gelten, wenn sich die Schadensentwicklung auch nach dem Inkrafttreten der Reform fortgesetzt hat, es aber in einer weiteren Pflichtverletzung fehlt. Maßgeblich zu berücksichtigen ist hierbei nicht der vollständige Schadenseintritt. Vielmehr ist für die Haftung als Anknüpfungspunkt die Pflichtverletzung zu berücksichtigen. Die Anwendung des neuen Rechts lediglich im Bezug auf eine Fortsetzung der Schadensentwicklung würde letztendlich zu einer echten Rückwirkung des Gesetzes führen, welche als unzulässig anzusehen ist (vgl. Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 48 Rn. 36).

39

Dementsprechend fehlt es an einer schuldhaften Pflichtverletzung der Eigentümergemeinschaft für die Frage der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im genannten Zeitraum. Diese Aufgabe lag in der alleinigen Zuständigkeit aller Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F.

40

b) Hinsichtlich des Zeitraums nach dem Inkrafttreten der Reform fehlt es hingegen an einer zurechenbaren schuldhaften Pflichtverletzung der Beklagten.

41

Aa) Insoweit ist zum einen zu berücksichtigen, dass die Beklagte vorgetragen hat, nicht untätig gewesen zu sein, und es bereits aus diesem Grund an einer entsprechenden Pflichtverletzung fehle. Von der Klagepartei wird diesbezüglich hingegen angegeben, dass auch im Zeitraum nach der Gesetzesreform ein pflichtwidriges Verhalten der Beklagten vorgelegen habe, und insbesondere trotz Aufforderung der Hausverwaltung eine Einleitung von Maßnahmen zur Mängelbehebung hätte erfolgen müssen. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass in der Eigentümerversammlung vom 18.08.2021 unter TOP 3.6 die Ermittlung durch einen Sachverständigen beschlossen worden sei. In der Eigentümerversammlung vom 11.11.2021 sei unter TOP 4 nur die Einholung von drei Angeboten von Fachschutzplanern und die Vergabe im Rahmen einer weiteren Versammlung beschlossen worden.

42

Es ist seitens des Gerichts festzustellen, dass die Eigentümer einer Wohnungsgemeinschaft bei der Entscheidung über eine sachlich gebotene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich einen Gestaltungsspielraum haben. Ein Anspruch auf Durchführung von bestimmten Maßnahmen besteht lediglich dann, wenn allein dieses Vorgehen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 13.07.2012, Az. ZR 94/11 Tz. 8 m.w.N.).

43

Inwieweit das Tätigwerden der Beklagten ausreichend war, um nicht von einer schuldhaften Pflichtverletzung auch im Zeitraum nach der Gesetzesreform ausgehen zu können – wobei aber letztendlich nach der zitierten Rechtsprechung ein Gestaltungsspielraum zu berücksichtigen wäre – kann letztendlich dahinstehen, da jedenfalls die Kläger ihrer Verpflichtung zur Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Verwaltung der Gemeinschaft nach § 21 Abs. 4 WEG nicht nachgekommen sind, und insoweit auch im Anschluss kein Anspruch auf Schadensersatz mehr geltend machen können.

44

bb) Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB scheidet dann aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat (vgl. BGH, Urteil vom 13.07.2012, Az. V ZR 94/11).

45

Dies ist vorliegend der Fall, da die gemeinschaftlich vorher gefassten Beschlüsse durch die Kläger nicht angefochten wurden. Auch wurde keine Beschlussersetzungsklage erhoben.

46

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des mitgliedschaftlichen Treueverhältnisses waren die Kläger verpflichtet, die von ihnen in ihrem Sachvortrag monierten Beschlüsse vor Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche durch entsprechende Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG zu erheben.

47

Ohne entsprechende Anfechtung scheidet hingegen ein Anspruch auf Schadensersatz wegen schuldhafter Pflichtverletzung, insbesondere nach § 280 BGB, aus.

48

Die Klage war somit im vollen Umfang als unbegründet abzuweisen.

49

III. Da der Kläger in der Hauptsache nicht durchdringt, stehen ihm die geltend gemachten Nebenforderungen ebenfalls nicht zu.

B.

50

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

C.

51

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11. 711 ZPO.

D.

52

Die Berechnung des Streitwerts findet seine Regelung in § 3 ZPO.