

# Landgericht München I

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 280 Abs. 1, 2, 286 Abs. 1, 2 Nr. 4 BGB

- 1. Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass gefasste Beschlüsse, die den Zweck haben, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht, umgesetzt werden; die Nichtumsetzung, führt zur Verpflichtung, zur Leistung von Schadensersatz.**
- 2. Dabei ist der Verzug gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB mit dem Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses eingetreten (zu allem BGH, NJW 2012, 2955ff).**
- 3. Unerheblich für den Schadensersatzanspruch ist ferner, ob in der Folgezeit, gegebenenfalls auch über einen langen Zeitraum hinweg, Streit zwischen den Wohnungseigentümern darüber bestand, ob die Sondereigentumseinheiten des Eigentümers baurechtlich als Wohnung genutzt werden können.**
- 4. Die Klärung der Art der Sanierung ist nicht für entscheidungserheblich hinsichtlich der Beurteilung des Schadensersatzanspruchs.**

LG München I, Urteil vom 07.11.2013; Az.; 36 S 16560/12

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – erlässt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Kuhmann, die Richterin am Landgericht Dr. Godulla und den Richter am Landgericht Dr. U. Steiner auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 07.11.2013 folgendes Endurteil:

#### **Tenor:**

1. Die Berufung der Beklagten gegen das 2. Teilurteil des Amtsgerichts München vom 05.07.2012 wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 8.560,00 Euro festgesetzt.

## **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rd.-Nr. 5 m.w.N). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 1, 4 WEG handelt, gemäß dem Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr und zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Frist des § 62 Abs. 2 WEG mit Art. 2 des genannten Gesetzes verlängert worden.

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, aber unbegründet. Das Amtsgericht München hat mit dem hier den Berufungsgegenstand bildenden 2. Teilurteil die Beklagten zu Recht zur Zahlung von 8.560,00 Euro an die Klägerin verurteilt. Dabei hat das Amtsgericht maßgeblich in Bezug genommen, dass zwar der Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 23.06.1998 gefasst, dieser aber in der Folgezeit nicht ausgeführt worden sei.

Die amtsgerichtliche Entscheidung war zu bestätigen, wofür folgende kurze Begründung veranlasst ist, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO:

Die amtsgerichtliche Ansicht, die eine schuldhafte Pflichtverletzung durch die Nichtumsetzung des Beschlusses zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 23.06.1998 in Bezug nimmt, ist nicht zu beanstanden. Genau genommen ist Schadensersatz deswegen aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 BGB zu leisten. Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass gefasste Beschlüsse, die den Zweck haben, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht, umgesetzt werden; die Nichtumsetzung, führt zur Verpflichtung, zur Leistung von Schadensersatz. Dabei ist der Verzug gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB mit dem Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses eingetreten (zu allem BGH, NJW 2012, 2955ff). Dabei sieht es das Berufungsgericht als unstreitig an, dass die hier kerktet streitgegenständlichen Schäden ausgehend von einer Ursache aus dem Gemeinschaftseigentum gesetzt wurden. Weiter ist nicht erkennbar, dass die Bindungswirkung dieses Beschlusses später entfallen wäre, namentlich durch Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vom 17.09.2002. Zwar enthält das Protokoll zu dieser Eigentümerversammlung eine Erklärung der Klägerin dahingehend, dass diese prüfen lässt, ob im Rahmen von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an den Abdeckungen eine Verbesserung der Außenwandisolierung seitens der Klägerin vorgenommen werden soll und diese der Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet. Davon abgesehen, dass hier aber gerade keine Beschlussfassung erfolgt ist, berührt selbst dies als bloße Protokollerklärung nicht die Bestandskraft und Bindungswirkung des seitens des Amtsgerichts mit dem angefochtenen Urteil in Bezug genommenen Beschlusses von 1998.

Unerheblich für den hier zu beurteilenden Schadensersatzanspruch ist ferner, ob in der Folgezeit, gegebenenfalls auch über einen langen Zeitraum hinweg, Streit zwischen den Wohnungseigentümern darüber bestand, ob die Sondereigentumseinheiten der Klägerin baurechtlich als Wohnung genutzt werden können. Unstreitig und der Teilungserklärung zu entnehmen ist jedenfalls, dass beide streitgegenständlichen Sondereigentumseinheiten die Zweckvereinbarung einer Wohnung aufweisen. Diese vertragliche Verbindung gilt hier zwischen Klägerin und Beklagten, so dass damit wohnungseigentumsrechtlich auch die Möglichkeit der Wohnnutzung hinsichtlich des Zustands von Gemeinschaftseigentum gewährleistet sein muss. Zudem hat sich später auch die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Wohnungen herausgestellt. Schließlich beurteilt es das Berufungsgericht als unerheblich, dass zwischen den Parteien in der Tat Streit über die Art der Sanierungsweise besteht. Das Berufungsgericht hält die Klärung der Art der Sanierung nicht für entscheidungserheblich hinsichtlich der Beurteilung des hier einzig streitgegenständlichen Schadensersatzanspruch, weshalb sich dieser Klageantrag auch als entscheidungsreif darstellt. Dabei verkennt das Berufungsgericht auch nicht, dass die Wohnungseigentümer bei der Entscheidung darüber, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen wollen, einen Gestaltungsspielraum haben (BGH, aaO). Hinsichtlich des hier zu beurteilenden Verzugschadens gilt, dass somit den Wohnungseigentümern ein gewisser Zeitraum zuzubilligen ist, in welchem sie die Notwendigkeit von Maßnahmen prüfen dürfen. Entscheidend ist hier aber, dass der Beschluss aus 1998 bis zu dem Zeitraum, in dem die hier streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche entstanden sind, überhaupt nicht umgesetzt wurde, so dass für den hier konkreten Fall jedenfalls sicher gesagt werden kann, dass der Schadensersatzanspruch wegen Verzögerung der Leistung entstanden ist.

Denn unabhängig davon, wie viel Zeit man den Wohnungseigentümern für die Auswahl einer bestimmten Sanierungsweise zubilligt (BGH, aaO: 6 Wochen) kann hier jedenfalls sicher geurteilt werden, dass bis zum Jahr 2008 Einvernehmen, gegebenenfalls gerichtlich, über die korrekte Ausführungsweise der Sanierung erzielt worden wäre. Dass mithin später Streit über das "wie" der Ausführung der Sanierung entstanden ist, ist daher für die Beurteilung der hier konkret streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche unerheblich.

Die Berufung der Beklagten war daher zurückzuweisen.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist.

Die Streitwertfestsetzung beruhte auf dem Wert der in die Berufungsinstanz gelangten Forderung.