

# Amtsgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 21 Abs. 4 WEG

- 1. Der Verband im Verhältnis zu dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht selbst zur ordnungsgemäßen Verwaltung (hier Wasserschaden) des Gemeinschaftseigentums verpflichtet und hat für Verstöße gegen diese Pflicht durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 31 BGB auch nicht einzustehen (offen gelassen BGH, Urt. v. 13. Juli 2013, V ZR 94/11, vgl. aber die dortigen Nachweise zu RdNr. 7 II. Teil; AG Oberhausen, ZMR 2013, S. 999 f.; Landgericht Saarbrücken, Urt. v. 7. September 2012, ZWE 2013, S. 89 f.; Landgericht Hamburg, Urt. v. 31.08.2011, NZM 2012, S. 427).**
- 2. Eine Haftung der "übrigen Wohnungseigentümer" kann grundsätzlich nur angenommen werden, wenn sich diese "zwingenden" Beschlusslagen durch Nichtbehandlung oder Verzögerung entzogen hätten.**

AG Bremen, Urteil vom 08.08.2014; Az.: 29 C 20/14

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf Euro 33.008,80 festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist als Eigentümerin der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 6 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft P.-Straße ... in B.

Diese begehrt von dieser Schadensersatz wegen Feuchtigkeits-/Wasserschäden an ihrem Sondereigentum Nr. 1.

Seit dem 1. Januar 2013 ist die Fa. D. Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage. Zuvor war dies Frau P.

In der Eigentümerversammlung vom 19. Februar 2013 berichtete der Ehemann der Klägerin zu deren Ende unter "Verschiedenes" von einem Wasserschaden im

Bereich des Schlafzimmers und des Abstellraums in der Wohnung der Klägerin im Hochparterre. Oberhalb dieses Bereiches befindet sich eine Dachterrasse, die zum Sondereigentum der Wohnungseigentümerin M. gehört, mit einer Vielzahl von "Pflanztrögen".

Eine Vorabinformation für diese Eigentümerversammlung zu diesem Thema war nicht erfolgt und insbesondere war kein entsprechender Tagesordnungspunkt vorbereitet und es erfolgte auch keine Beschlussfassung.

Kurz danach führte der Verwalter mit dem Ehemann der Klägerin eine Ortsbegehung durch.

Unmittelbar danach beauftragte der Verwalter die Dachdeckerfirma S. mit der Prüfung und ggf. Behebung etwaigen Schadens am Gemeinschaftseigentum und Abdichtungsmaßnahmen.

Im Anschluss daran erfolgte auch ein erster Besichtigungstermin durch die Fa. S., wobei hier der genaue Zeitpunkt streitig ist.

Nach Vortrag der Klägerin erfolgte am 27. Februar 2013 nur ein erster "Besichtigungsversuch", da hier die Dachterrasse des darüber befindlichen Sondereigentums nicht zugänglich gewesen sei, und dann erst ca. 4-6 Wochen später die tatsächliche Besichtigung. Nach Vortrag der Beklagten sei die erste Besichtigung zeitnah nach der Eigentümerversammlung erfolgt, es seien dann noch weitere Termine erforderlich gewesen.

Die Klägerin ließ u. a. zu der streitgegenständlichen Problematik ein Privatgutachten durch den Architekten N. erstellen (vgl. Bl. 14 ff. d. A., vom 18. April 2013) und leitete dieses Ende April/Anfang Mai an den Verwalter weiter und wies hierbei auf "Wassereinbrüche" hin.

Entsprechende Schäden waren bei einer nochmaligen gemeinsamen Ortsbegehung auch deutlich zu sehen.

Der Verwalter beauftragte unmittelbar die Dachdeckerfirma S. mit der provisorischen Abdichtung des gesamten Daches mittels einer Plane.

Ein Mitarbeiter wies hierbei aber auch darauf hin, dass die Eigentümer trotzdem - kurzfristig innerhalb von 6-8 Wochen - die Sanierung insgesamt angehen sollten.

Es folgte zeitnah die Eigentümerversammlung vom 8. Mai 2013.

Die Klägerin bzw. ihr Ehemann vertraten hier die Ansicht, dass die Wohnungseigentümerin M. als Eigentümerin des Sondereigentums, zu dem die Dachterrasse gehört, zum Schadensersatz verpflichtet und damit für die Sanierung verantwortlich sei.

Ein Antrag auf Beschlussfassung zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft wurde vor diesem Hintergrund nicht gestellt.

Am 17. Mai 2013 (Freitag) erfolgte eine weitere Besichtigung der Örtlichkeiten/Dachterrasse durch das Dachdeckerunternehmen S..

Auch hier ist der Geschehensablauf zwischen den Parteien streitig.

Die Klägerin behauptet hier, der Mitarbeiter der Fa. S. habe bei dieser Gelegenheit Pflanztröge selbst um ca. 2 m verschoben, um den Bodenbelag aufzunehmen und um die Dachhaut zu untersuchen. Hierbei seien Öffnungen nicht wieder verschlossen worden.

Die Klägerin behauptet weiter, dass es in der Folgewoche zu starken Regenfällen gekommen sei. Es sei hierdurch zu massiven Wassereintritten gekommen. Die Schäden hätten sich ausgeweitet. Es sei auch zur Beeinträchtigung der Elektroinstallation gekommen, die habe stillgelegt werden müssen. Auch seien Trocknungsgeräte aufgestellt worden.

In der Folgezeit erfolgte eine Sanierung der Dachterrassenflächen (vgl. auch E-Mail-Verkehr Bl. 57-60 d. A.), hierbei "vorangetrieben" vom Zeugen S. für die Wohnungseigentümerin M., wobei die Klägerin hierzu vorträgt, dass man davon ausgegangen sei, dass ein "Versicherungsschaden" vorliege. Die Sanierungsarbeiten wurden Ende Juni 2013 abgeschlossen.

Die Kläger behauptet weiter, sie habe bereits in einer Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2012 Feuchtigkeitsprobleme gemeldet. Seit diesem Zeitpunkt hätte die Beklagte aktiv werden müssen. Dem neuen Verwalter sei die Dringlichkeit spätestens zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 19.02.2013 bekannt gewesen.

Die Situation hätte überprüft werden müssen und die Pflanztröge auf der Dachterrasse, die ursächlich für die Feuchtigkeitsproblematik seien, hätten entfernt werden müssen. Anschließend hätte das Dach bzw. die Dachterrasse abgeplant und abfoliert werden müssen. Hierdurch wären sämtliche Folgeschäden vermieden worden.

So seien ihr bislang Schäden von Euro 33.008,80 entstanden (vgl. zur Aufstellung Bl. 9 der Klageschrift, Bl. 9 d. A., und Bl. 86 d. A.).

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie Euro 33.008,80 nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Diese behaupten, dass ein erster Hinweis erst in der Eigentümerversammlung vom 19. Februar 2013 erfolgt sei. Es liege aber keine Vorbefassung der

Wohnungseigentümergeinschaft vor, nachdem die Klägerin ausdrücklich an keinerlei Beschlussfassung mitgewirkt habe und eine Beschlussfassung, hier eine solche im Rahmen der Eigentümersammlung vom 8. Mai 2013, vielmehr verhindert und bekämpft habe.

Eine Sanierung hätte ohnehin nicht schneller erfolgen können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten, der Wohnungseigentümergeinschaft P.-Straße als Verband, keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen behaupteter verzögerter Befassung bzw. verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB i. V. m. § 21 Abs. 4 WEG.

Diese haftet auch nicht aus einem anderen Rechtsgrund.

Die Beklagte ist bereits nicht passiv legitimiert.

So ist der Verband im Verhältnis zu dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht selbst zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet und hat für Verstöße gegen diese Pflicht durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 31 BGB auch nicht einzustehen (noch offen gelassen von Bundesgerichtshof, Urt. v. 13. Juli 2013, V ZR 94/11, vgl. aber die dortigen Nachweise zu RdNr. 7 II. Teil; vgl. auch: AG Oberhausen, ZMR 2013, S. 999 f.; Landgericht Saarbrücken, Urt. v. 7. September 2012, ZWE 2013, S. 89 f.; vgl. hierzu auch Anm. Suilmann, ZWE 2013, S. 82 f.; Landgericht Hamburg, Urt. v. 31. August 2011, NZM 2012, S. 427 (LS), m. w. N. in der Anm. d. Schriftleitung, auf die dortige Rechtsprechung kann Bezug genommen werden, BeckRS 2011, 25690; OLG München, Beschluss vom 22.12.2009, NJW-Spezial, 2010, S. 227; vgl. auch ausdrücklich und grundsätzlich: Jacoby, ZWE 2014, S. 8 ff.; vgl. auch allgemein: Armbrüster/Kräher, ZWE 2014, S. 1 ff.).

Unabhängig von der Frage der Passivlegitimation kommt auch kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aufgrund eines möglichen Mangels am Gemeinschaftseigentum in Betracht (vgl. hierzu grundlegend nur: Bundesgerichtshof, Urt. v. 21. Mai 2010, NJW 2010, S. 2347 ff.; vgl. hierzu auch: jurisPR-BGHZivilR 14/2010, Anm. 1, Reinelt; vgl. bereits: Landgericht München I, Urt. v. 14.12.2009, ZMR 2011, S. 62 f.; Dötsch, NZM 201, S. 607 ff.; Landgericht Itzehoe, Beschluss vom 1. Juni 2010, ZMR 201, S. 793; Briesemeister, ZWE 2010, S. 325 f.).

Nur ergänzend ist zu konstatieren, dass auch eine Haftung der "übrigen Wohnungseigentümer" nicht anzunehmen ist.

Eine solche kann grundsätzlich nur angenommen werden, wenn sich diese "zwingenden" Beschlusslagen durch Nichtbehandlung oder Verzögerung entzogen hätten.

Hierzu bedarf es aber vorab entsprechender Beschlusslagen, die über den betroffenen Wohnungseigentümer initiiert und durch den Verwalter sach- und fristgerecht vorbereitet werden müssen.

Diese Möglichkeit wurde den übrigen Wohnungseigentümern zumindest bis zur Eigentümerversammlung vom 8. Mai 2013 nicht geboten. Es konnte keine wohnungseigentumsrechtliche Vorbefassung erfolgen.

Eine behauptete "Meldung" im Rahmen einer Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2012 genügt nicht. Ersichtlich erfolgte bis zur nächsten Eigentümerversammlung vom 19. Februar 2013 - bei zwischenzeitlichem Verwalterwechsel - auch kein weiterer Hinweis. Eine Beschlussvorlage erfolgte auch hier nicht.

In der Eigentümerversammlung vom 8. Mai 2013 wurde dann vielmehr unstreitig die Herbeiführung einer Beschlussfassung über eine Sanierung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft gerade durch die Klägerin verhindert bzw. nicht verfolgt, da man hier eine unmittelbare Haftung einer bestimmten Wohnungseigentümerin annahm.

Ein weitergehendes und von der Klägerin behauptetes Wissen des Verwalters müssen sich die übrigen Wohnungseigentümer hier nicht zurechnen lassen (vgl. z. B. nur: Merle in Bärman, 12.A., RdNr. 57 zu § 21 WEG).

Daneben bleibt es jedem Wohnungseigentümer und auch dem Verwalter grundsätzlich unbenommen, im Rahmen der Notgeschäftsführung tätig zu werden.

Auch hier sei nur vorsorglich konstatiert, dass gerade auch der Verwalter hier tätig geworden ist, wenn unmittelbar im Anschluss an die Wohnungseigentümerversammlung vom 19. Februar 2013 eine erste Ortsbesichtigung durchgeführt und die Fachfirma S. beauftragt wurde.

Diese wurde auch tätig und war zumindest auch am 27. Februar 2013 erst einmal vor Ort und war in der Folgezeit auch im Dachterrassenbereich. Auch die Maßnahmen/Eingriffe vom 17. Mai 2013 wurden nach dem eigenen Vortrag der Klägerin durch die vom Verwalter beauftragte Fachfirma S. durchgeführt.

Mit der vorsorglichen Einschaltung und Beauftragung eines bekannten Fachunternehmens waren mögliche Pflichten im Verhältnis Verwalter - Wohnungseigentümer, dies alles ohne ausdrückliche Beschlusslage, aber erfüllt.

Hier kann dann allenfalls eine "Haftungsverlagerung" stattgefunden haben, zumal die Klägerin ausdrücklich vorträgt, dass das teilweise Verschieben der Pflanztröge durch den Mitarbeiter der Fa. S. und das teilweise Öffnen des Dachterrassenbelages und das anschließende Nichtverschließen zu den gravierenden Folgeschäden in der Folgewoche geführt habe und die Fa. S. auch

ausdrücklich mit dem Ergreifen von Notmaßnahmen beauftragt war.

Soweit es das Verhältnis zur Verwalterin und zu den übrigen Wohnungseigentümern anbetrifft, kann nur konstatiert werden, dass ein Unterlassen und eine mangelnde Mitwirkung auf deren Seite gerade nicht festgestellt werden könnte und auch bei optimaler wohnungseigentumsrechtlicher Behandlung (Vorabprüfung von Mängeln aufgrund entsprechender Beschlusslage; Vorliegen von gutachterlichen Feststellung mit ggf. bereits Leistungsverzeichnis sowie Alternativangeboten und anschließender Beschlussfassung über eine Auftragserteilung sowie der sich dann anschließenden Maßnahme selbst) eine Mängelbeseitigung nicht schneller hätte erfolgen können, als vorliegend innerhalb des Zeitraums von 19. Februar 2013 - Ende Juni 2013.

Mit der zwischenzeitlichen Durchführung von Notmaßnahmen war ein Fachunternehmen beauftragt worden.

Es kommt daher nicht darauf an, dass ein Schaden auch nicht substantiiert dargelegt worden war.

Belege und Kostenvoranschläge etc. hinsichtlich der streitgegenständlichen Forderung waren gerade nicht zur Akte gereicht worden, so dass der erforderliche substantiierte Vortrag auch nicht durch einen Verweis auf Unterlagen ersetzt werden konnte.

Auch ein Beweisantritt "Sachverständigengutachten" ist hier nicht geeignet, da es bereits am konkreten Vortrag mangelt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO, § 49a GKG.