

Landgericht Braunschweig

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 4, 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG

- 1. Auch wenn der Verwaltervertrag mit dem Verband der Wohnungseigentümer geschlossen wird, kommen eigene Schadensersatzansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht, weil der Verwaltervertrag Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet.**
- 2. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, nicht des Sondereigentums, erforderlichen Maßnahmen zu treffen.**
- 3. Trotz der den Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG treffenden Verpflichtung sind deshalb für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG primär die Wohnungseigentümer selbst zuständig, die über das "Ob" und "Wie" durch Mehrheitsbeschluss entscheiden.**
- 4. Soweit die Wohnungseigentümer ihre vorrangige Geschäftsführungsbefugnis durch Beschluss ausüben, wird die entsprechende Geschäftsführungsbefugnis des Verwalters verdrängt. Er ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer zur Instandsetzung und Instandhaltung auszuführen und daher an Weisungen in einer konkreten Angelegenheit gebunden.**

LG Braunschweig, Urteil vom 31.07.2020; Az.: 6 S 376/19

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Braunschweig vom 15.11.2019 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Wert in der Berufungsinstanz: Stufe bis 16.000,00 € (13.685,00 €).

Entscheidungsgründe:

A.

Von der Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a ZPO vollständig abgesehen.

B.

I.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung hat in der Sache keinen Erfolg, weil sie unbegründet ist.

Das Amtsgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen, denn ein Anspruch der Klägerin auf Schadenersatz gegen die Beklagten besteht nicht. Damit scheidet auch ein Anspruch auf Zahlung im Sinne der Nebenforderungen aus. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann zunächst auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen werden, die unter Berücksichtigung des erstinstanzlichen Vortrags der Parteien zutreffend ist und deren Bewertung sich das Berufungsgericht nach Überprüfung anschließt.

Das Vorbringen der Klägerin zur Begründung ihrer Berufung gibt keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung. Im Einzelnen:

1. Ob der von Klägerseite mit der Berufung monierte Umstand, dass bestimmte Tatsachen nicht in den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils aufgenommen worden sind, für sich genommen bereits einen Verstoß gegen das rechtliche Gehör der Klägerin darstellte, darf dahinstehen, weil dieser Verstoß zumindest im Berufungsverfahren geheilt worden ist, da Gelegenheit bestand, ergänzend vorzutragen, wovon im Rahmen der Berufungsbegründung auch Gebrauch gemacht worden ist.

2. Ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung von Verwalterpflichten scheidet auch unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens aus.

a) Dabei sind die rechtlichen Grundlagen eines solchen Schadensersatzanspruches hinreichend geklärt und von den Parteien und dem Amtsgericht zutreffend berücksichtigt worden. Auch wenn der Verwaltervertrag mit dem Verband der Wohnungseigentümer geschlossen wird, kommen eigene Schadensersatzansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht, weil der Verwaltervertrag Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet (BGH, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18 -, Rn. 7, mit Verweis auf Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 153/18, WuM 2019, 403 Rn. 9; Beschluss vom 7. Juli 2016 - V ZB 15/14, NJW-RR 2017, 464 Rn. 9 mit weiteren Nachweisen; vergleiche auch Bärman/Becker, 14. Aufl. 2018 Rn. 62 a, WEG § 27 Rn. 62 a). Das Berufungsgericht versteht die amtsgerichtliche Entscheidung auch so, dass dieser Punkt lediglich offengelassen worden ist, weil der Schadensersatzanspruch nach Auffassung des Amtsgerichts bereits aus anderen Gründen scheidet.

b) Die Berufungsbegründung hat die die Verwalterin treffenden Pflichten im Zusammenhang mit der Verwaltung zutreffend herausgearbeitet. Danach bestand sowohl eine Pflicht der Beklagten zu 1, im Rahmen einer Kontrollpflicht festzustellen, ob Mängel im Gemeinschaftseigentum vorhanden waren, als auch die Pflicht, Entscheidungen der Wohnungseigentümer über die erforderlichen Maßnahmen vorzubereiten und herbeizuführen, und schließlich die Pflicht, die so gefassten Beschlüsse durchzuführen.

Möglicherweise kann das Vorbringen der Klägerin dahingehend missverstanden werden, die Klägerin sei der Auffassung, dass die Beklagten zu 1 auch verpflichtet war, gleichsam eigenständig die Ursachen des Mangels festzustellen und zu beseitigen (zum Beispiel Seite 4 oben der Berufungsbegründung). Dies war jedoch hier nicht der Fall. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, nicht des Sondereigentums, erforderlichen Maßnahmen zu treffen. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG konkurriert dabei mit der vorrangigen Geschäftsführungsbefugnis der Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 1, 3, 5 Nr. 2 WEG, wonach zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung auch die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gehört. Trotz der den Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG treffenden Verpflichtung sind deshalb für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG primär die Wohnungseigentümer selbst zuständig, die über das "Ob" und "Wie" durch Mehrheitsbeschluss entscheiden. Soweit die Wohnungseigentümer ihre vorrangige Geschäftsführungsbefugnis durch Beschluss ausüben, wird die entsprechende Geschäftsführungsbefugnis des Verwalters verdrängt. Er ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer zur Instandsetzung und Instandhaltung auszuführen

und daher an Weisungen in einer konkreten Angelegenheit gebunden. Der Verwalter ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht berechtigt, unter Berufung auf § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG aus eigenem Recht ohne Ermächtigung der Wohnungseigentümer Dritte einzuschalten, insbesondere Aufträge zu erteilen; vor allem darf er keine Maßnahmen durchzuführen, wenn sich die Wohnungseigentümer zuvor mit Mehrheit gegen die vom Verwalter vorgeschlagene Maßnahme ausgesprochen haben. Der Verwalter muss es also den Wohnungseigentümern überlassen, eventuell eine andere Entscheidung im Verfahren nach §§ 43 Nr. 1, 21 Abs. 4 WEG herbeizuführen (Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 27 Rn. 37, 38).

Ein Fall des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG war offensichtlich nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen. Dringend im Sinne der Norm sind nur diejenigen Fälle, die wegen ihrer objektiven Eilbedürftigkeit eine vorherige, gegebenenfalls im Sinne von § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG dringende Einberufung einer Versammlung und die Befassung der Wohnungseigentümer mit "ob" und "wie" einer Erhaltungsmaßnahme nicht mehr zulassen. Wegen der Primärzuständigkeit der Wohnungseigentümer muss der Verwalter aber auch in eilbedürftigen Fällen möglichst einen Beschluss herbeiführen, gegebenenfalls auch unter Verkürzung der Ladungsfrist. Entscheidend soll stets sein, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht sofort gehandelt werden würde (Hügel/Elzer, 2. Aufl. 2018, WEG § 27 Rn. 32 mit Verweis unter anderem auf BayObLG NJWE-MietR 1997, 163; LG Frankfurt a. M. ZWE 2016, 275; Schmid NJW 2012, 2545).

Als die Beklagte zu 1 die Verwaltung im Jahr 2016 übernahm, waren bereits die Eigentümer mit der Problematik befasst worden und hatten dazu Beschlüsse getroffen. Vor diesem Hintergrund noch von einer Eilzuständigkeit im Sinne der Vorschrift des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG auszugehen, wäre verfehlt, zumal auch nach dem Vortrag der Klägerin in der Folgezeit keine Situationen eingetreten sind, die die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als solche ernsthaft gefährdet hätten.

c) Das Gericht hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung außerdem deutlich gemacht, dass die Dauer insbesondere der Feststellung der Ursachen der Feuchtigkeitseintritte im vorliegenden Fall zwar verhältnismäßig viel Zeit in Anspruch genommen hat, was es aus Sicht des betroffenen Eigentümers nahelegt, die Verantwortung für etwaige Verzögerungen in erster Linie bei der Verwalterin zu suchen.

Mit dem Amtsgericht ist von Pflichtverletzungen der Beklagten zu 1, die kausal für Verzögerungen und damit für einen Schaden der Klägerin in Form eines Mietausfalls geworden sind, jedoch nicht auszugehen.

Wie bereits ausgeführt, war die Beklagte zu 1 als Verwalterin an die von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlüsse gebunden. Die beschlossene Vorgehensweise entsprach - darauf ist im Rahmen der Verhandlung vor dem Berufungsgericht ebenfalls aufmerksam gemacht worden - grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung, nämlich zunächst die Ursache für die Feuchtigkeitseintritte zu suchen und anschließend diese Ursachen zu beseitigen. Demgegenüber hätte eine Verfahrensweise, zu einem früheren Zeitpunkt einen Dritten mit Arbeiten an den Installationen zu beauftragen, ohne die Ursachen zu klären, im Widerspruch zu dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung gestanden (§ 21 Abs. 4 WEG), d.h. die gegebenenfalls dahingehend gefassten Beschlüsse wären auch anfechtbar gewesen, da es einer Grundlage für eine solche Beauftragung entbehrte.

Bereits das Amtsgericht hat die Vorgehensweise der Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Ursache der Feuchtigkeitseintritte im Rahmen des angefochtenen Urteils beschrieben. Danach war die eigentliche Ursache bis ins Jahr 2017 hinein unklar, denn auch das im Juni 2017 vorgelegte Gutachten des Sachverständigen K. sieht weiteren Aufklärungsbedarf, unter anderem durch Hinzuziehung eines Dachdeckers, der die Dachdurchführung freilegt und eine Dichtigkeitsprüfung durchführt. Die Verwaltung und die Wohnungseigentümer waren bis zu diesem Zeitpunkt auch nicht untätig. Vielmehr gingen der betreffenden Begutachtung mehrere Gutachten anderer Sachverständiger voran, die jeweils aufgrund von Beschlüssen der Wohnungseigentümer tätig wurden und - im Gegensatz zur Auffassung der Klägerin - nicht geeignet waren, Grundlage für eine Schadensbeseitigung zu sein. Es oblag nach den oben ausgeführten Grundsätzen nicht der Beklagten zu 1 als Verwalterin, im Gegensatz zu der von den Wohnungseigentümern festgelegten Vorgehensweise andere Gutachter einzuschalten. Es ist bereits deutlich gemacht worden, dass die Vorgehensweise grundsätzlich zielführend war und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Soweit die Klägerseite mit der Berufung erneut die Frage aufwirft, ob einzelne Maßnahmen in diesem Zusammenhang nicht hätten früher getroffen werden können bzw. ob durch ein Tätigwerden der Verwaltung zum Beispiel die Erstattung von Gutachten hätte beschleunigt werden können, halten sich die Zeiträume für die Erledigung der einzelnen Maßnahmen nach Auffassung auch des Berufungsgerichts noch im Rahmen des Üblichen, sodass ein Einschreiten der Beklagten zu 1 als Verwalterin nicht geboten war und Pflichtverletzungen auch in diesem Zusammenhang nicht festzustellen sind.

Nach dem Vorgesagten ergibt sich auch im Hinblick auf den Vorwurf der Klägerin, die Beklagte zu 1 habe ihre Pflichten dadurch verletzt, dass sie über von der Klägerin gewünschte Tagesordnungspunkte nicht hat abstimmen lassen, nichts anderes. Denn die gewünschte Abstimmung über die jeweiligen Instandsetzungsmaßnahmen stand zum einen im Widerspruch zu dem bereits seitens der Eigentümer erklärten Willen, zunächst die Ursache für die betreffenden Feuchtigkeiterscheinungen zu klären, wobei diese Klärung noch nicht herbeigeführt war. Zum anderen hätte ein solcher Beschluss auch im Widerspruch zu den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG gestanden (siehe oben). Selbst wenn man mit der Rechtsauffassung der

Klägerin also davon ausginge, dass die Beklagte zu 1 als Verwalterin ihre Pflichten dadurch verletzt hätte, dass sie entsprechend dem Ansinnen der Klägerin die betreffenden Punkte nicht auf die Tagesordnung setzte, ist nicht ersichtlich, dass eine andere Entscheidung gefallen wäre bzw. hätte - gemessen am Maßstab der ordnungsgemäßen Verwaltung - getroffen werden dürfen.

Im Ergebnis kann die Beklagte zu 1 als Verwalterin nicht dafür in Anspruch genommen werden, dass in dem streitgegenständlichen Fall die Ermittlung der Schadensursache offensichtlich überdurchschnittlich schwierig und damit auch langwierig war.

Das Vorgenannte gilt sinngemäß auch für den Umstand, dass im Anschluss an das Gutachten K noch Angebote eingeholt werden mussten und das ausgesuchte Unternehmen dann nicht für die Durchführung der Arbeiten zur Verfügung stand.

Das Amtsgericht hat auch zutreffend darauf hingewiesen, dass die Klägerin grundsätzlich die Möglichkeit gehabt hätte, die Vorgehensweise der Eigentümer gerichtlich überprüfen zu lassen. Ob dies ein Mitverschulden bzw. eine Mitverursachung der Klägerin an dem Schaden im Sinne des § 254 BGB begründet, darf im Ergebnis dahinstehen. Jedenfalls war die Klägerin nicht (recht-)schutzlos.

Mit der Haftung der Beklagten zu 1 scheidet auch eine Haftung der Beklagten zu 2 aus.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Anlass, die Revision zuzulassen, besteht nicht, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO im vorliegenden Fall unzweifelhaft nicht gegeben sind. Die Verwalterpflichten sind durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Falles hinreichend geklärt.