

Amtsgericht Bonn
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 26, 27 WEG; 280BGB

Hat ein Verwalter Instandsetzungsbeschlüsse vor dem 01.12.2020 unzureichend umgesetzt und kommt es zu einem weitergehenden Schaden in der Wohnung eines Wohnungseigentümers, richten sich die Schadensersatzansprüche nicht gegen die Gemeinschaft, sondern gegen den Verwalter.

AG Bonn, Urteil vom 09.09.2022; Az.: 210 C 52/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelfer hat die Klägerin zu tragen.

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

Tatbestand

Die Klägerin war bis zum 31.12.2019 Miteigentümerin in der Beklagten WEG über eine Sondereigentumseinheit, nämlich dem hier streitgegenständlichen 1-Zimmer-Apartment mit der Nr. ___ in der I-straße ____ C.

Mit der Klage macht die Klägerin Schadenersatzansprüche gegen die Beklagte geltend aufgrund eines in dem streitgegenständlichen Apartment entstandenen Wasserschadens, konkret die Kosten für die Beseitigung der Folgeschäden dieses Wasserschadens aufgrund nur sehr verzögerter und schleppender Schadensbehebung, sowie weitere materielle Schäden (wie Mietausfall, dazu gleich im Einzelnen), wegen der verzögerten Schadensbehebung.

Unter dem 22.12.2016 hat die Dachdeckerfirma B. T. C. eine Reinigung der Dachrinnen sowie Abdichtungsarbeiten abgerechnet. Unter dem 09.11.2017 erstellte die Firma Q. W. einen Leckageortungsbericht und stellte diesbezüglich fest:

"Kein Leitungswasserschaden vorhanden. Im betroffenen Bereich liegen keine wasserführenden Leitungen. In der Whg. 3.OG von Frau C ist an der Wand im Wohnzimmer neben der Balkontüre ein Wasserschaden erkennbar. Hier sind erhöhte Feuchtwerte (-150 Digits) bis unter die Decke messbar. In der darüber liegenden Wohnung ist ebenfalls Nässe im unteren Wandbereich sichtbar. Daneben befindet sich der Balkon / Terrasse wo nach Angaben des Bewohners auch schon mal die Abwasserleitung verstopft war und das Wasser auf dem Balkon angestiegen ist. Der Grund für den Nässeschaden in den beiden Wohnungen muss eine Undichtigkeit im Bereich der Terrasse (Wand-Fensterabdichtung, Folie oder Bodeneinlauf) sein. Es wird empfohlen einen Dachdecker zur Überprüfung zu beauftragen !" Am 21.12.2017 wurde durch die Firma B. T. C. die Säuberung eines Fallrohres sowie des Sammelkastens durchgeführt. Am 22.04.2018 führte die Firma C. verschiedene Arbeiten an dem Objekt im Zusammenhang mit einer Undichtigkeit aus.

Mit Beschluss vom 10.07.2018 hat die Gemeinschaft unter TOP 15 folgenden Beschluss gefasst:

"Beschluss: A) Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Begutachtung und Beseitigung der Schadensursache in der Wohnung von Frau C (WE __) und auf dem Balkon von Herrn B (WE __) durch eine Fachfirma für Maximalkosten in Höhe von 15.000 € inkl. MwSt. Die Verwaltung wird bevollmächtigt und beauftragt zwecks Beseitigung der Schadensursache drei Vergleichsangebote einzuholen und den Auftrag zu vergeben. Die Vergabe der Arbeiten erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat und wird zu Lasten der Instandhaltungsrücklage finanziert."

Vom 22.11.2018 bis zum 20.02.2019 führt die Firma Q Arbeiten in der streitgegenständlichen Wohnung aus.

In der Versammlung vom 26.02.2019 teilt die Verwalterin mit:

"Feuchtigkeitsschaden in der Wohnung C u. a.

In dieser Angelegenheit wurde die Firma I am 06.11.2018 mit der Erneuerung des Balkonablaufs beauftragt. Die Arbeiten sind abgeschlossen und die Rechnung in Höhe von € 1.280 wurde bezahlt. Hier sind weitere Arbeiten am Regenablauf erforderlich. Die entsprechende Maßnahme wird zeitnah ausgeführt."

Unter dem 03.04.2019 erstellte der Sachverständige C ein Gutachten zu verschiedenen Feuchteerscheinungen in der Wohnanlage. Er stellt fest, dass es sich um verschiedene Feuchteschäden handelt, die einzeln betrachtet werden müssen.

Wegen der Einzelheiten des Gutachtens wird auf dieses, Bl. * ff. d. A., Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass eine ihrer Ansicht nach verzögerte Schadensbehebung dazu geführt habe, dass sich Schäden in dem streitgegenständlichen klägerischen Apartment vergrößerten und auf Bauteile auswirkten, die bei sofortiger Schadensbehebung nicht betroffen gewesen wären. Die verzögerte Schadensbehebung habe auch dazu geführt, dass der Mieter der Klägerin das Mietverhältnis gekündigt habe und die Klägerin im Anschluss das Apartment nicht weiter vermieten bzw. verkaufen könne. Es sei erstmals im Jahr 2016 zu einem Feuchtigkeitsschaden / Wassereintrag an der Innenwand im Wohnzimmer (Außenwand zum Hauseingang) gekommen, dies habe die Klägerin umgehend der Verwaltung der Beklagten gemeldet. Diese seien aus dem Gemeinschaftseigentum herrührend, wie sich aus dem Gutachten aus 2019 ergebe, welches erst drei Jahre nach dem erstmaligen Auftreten des Schadens eingeholt worden sei. Da diese Mängel am Gemeinschaftseigentum von der Beklagten erst gar nicht und dann trotz Beschlussfassung nur zögerlich und unvollständig beseitigt worden seien, habe sich das Schadensbild immer mehr vergrößert, bis Folgeschäden entstanden. Die Klägerin habe diese Schäden in ihrem Sondereigentum auf eigene Kosten beseitigen lassen und auch Mieteinnahmeneinbußen hinnehmen müssen. Der Schaden von der Wand habe sich ausgebreitet und auch in den Parkettboden gezogen und der Schimmel habe immer weiter gewuchert. Die Klägerin habe die Beklagte seit 2016 aufgefordert den ursächlichen Mangel beheben zu lassen bzw. zumindest Ursachenforschung zu betreiben, bis dann endlich in der Eigentümerversammlung vom 10.07.2018 unter TOP 15 beschlossen wurde, dass die Maßnahmen zur Begutachtung des Schadens und zur Behebung des Mangels vorangetrieben und abgeschlossen werden sollten. Die Angelegenheit sei immer weiter verzögert worden, so dass der Schaden in der Wohnung der Klägerin sich immer weiter ausbreiten konnte. Nach der Eigentümerversammlung vom 10.07.2018 sei es lediglich am 06.11.2018 zur Beauftragung der Firma I mit der Erneuerung des Balkonablaufes in der über der Wohnung der Klägerin liegenden Wohnung gekommen. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 26.02.2019 waren aber noch weitere Arbeiten insbesondere am Regenablauf erforderlich, die Ende Februar 2019 immer noch nicht ausgeführt worden waren.

Die Klägerin macht folgende Schadenspositionen geltend:

Mietausfall 01.12.2018 - 3.12.2019 (13 Monate)

Kaltniete Wohnung € 350,00 / Garage € 40,00, € 5.070,00

Hausgeldabrechnung € 1.624,01

Grundsteuer € 284,72

Parkett € 2.484,79

Hauservice € 787,78

Wertminderung Parkett durch Substanzverlust € 200,00

Reinigung/Beseitigung Schimmel (ca. 7 Std) € 115,00

Fahrten mit Fahrtzeit, ca. 600 km € 120,00

Abzgl. Erstatteter Werbungskosten € - 847,60

Gesamt € 9.738,70

Nach der WEG-Reform habe die Klägerin ihren Anspruch dann gegenüber der Beklagten geltend gemacht, aber die Klägerin sei stets hingehalten worden. Eine Regulierung sei nicht erfolgt, auch nachdem die Klägerin außergerichtlich die hier geltend gemachte Schadenssumme gefordert habe. Mit Schriftsatz vom 18.07.2022 sind die Streitverkündeten dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 9.738,70 nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen,

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Streithelfer beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Sie ist der Auffassung, dass die Beklagte nicht passivlegitimiert sei. Aufgrund der Treuepflicht bestünde allenfalls ein Anspruch der Klägerin gegen die Vorverwaltungen H Immobilien und/oder W Immobilien aufgrund der Verwalterverträge mit Schutzwirkung zugunsten Dritter und nicht gegen die Beklagte. Erfasst seien hiervon Fälle, in denen dem Verwalter Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit Sanierungen vorgeworfen werden können, die zu Schäden am Sondereigentum geführt haben. Es sei auch das alte Recht anwendbar, da der Sachverhalt schon abgeschlossen gewesen sei, als das neue Recht in Kraft getreten sei. Die Anwendung der am 01.12.2020 in Kraft getretenen Vorschriften würde ansonsten im Wege der echten Rückwirkung in einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt eingreifen. Ein diesbezüglicher Wille des Gesetzgebers sei aber nicht ersichtlich. Die echte Rückwirkung sei zudem grundsätzlich unzulässig.

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Recht stünde der Klägerin gegen die Beklagte kein Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Sanierung oder schlechter Handwerkerleistungen zu. Diese Ansprüche der Klägerin bestünden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof gegen die Vorverwaltungen oder Handwerksfirma.

Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer treffe den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, daher begründeten Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte habe die angeblichen Pflichtverletzungen weder verschuldet noch seien ihre etwaige Pflichtverletzungen oder Verschulden der Vorverwalterin nicht zurechenbar. Eine angeblich verzögerte Schadensbehebung habe auch nicht dazu geführt, dass sich Schäden im Apartment der Klägerin vergrößert und auf Bauteile ausgewirkt hätten, die bei sofortiger Schadensbehebung nicht betroffen gewesen wären. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass der Mieter der Klägerin insbesondere aufgrund angeblich verzögerter Schadensbehebung gekündigt hätte.

Die Streithelferin tragen vor, dass für die von der Klägerin vorgetragene Schäden die Eigentümergeinschaft (ebenso die Streitverkündeten) nicht hafte. Eine

Eigentümergeinschaft schulde einem einzelnen Wohnungseigentümer nur dann Schadensersatz, wenn sie sich mit der Beseitigung eines Mangels am Gemeinschaftseigentum im Verzug befunden oder ein Fall des § 14 Nr. 4 WEG a. F. bzw. § 14 Abs. 3 WEG n. F. vorgelegen hätte, also das Sondereigentum beschädigt worden sei, um eine Sanierung des Gemeinschaftseigentums durchzuführen. Beide Fälle lägen aber erkennbar im hier zu beurteilenden Rechtsstreit nicht vor. Die Klägerin könnte allenfalls theoretisch einen Schadensersatzanspruch geltend machen, wenn sich ein Schaden in der Folgezeit durch Untätigkeit der Eigentümergeinschaft vergrößert hätte, also die Gemeinschaft nachträglich in Verzug geraten wäre. Dann käme aber nur ein Schadensersatzanspruch insoweit in Betracht, als sich der Schaden in dieser Verzugszeit vergrößert hätte, wofür die Klägerin jedoch keinerlei Anhaltspunkte liefere. Es habe aber auch keinen Verzug der Eigentümergeinschaft gegeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist abzuweisen, da sie nicht begründet ist. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Schadensersatz, da diese nicht passiv legitimiert ist. Insoweit ist auf den vorliegenden Sachverhalt nicht das WEG in der ab dem 01.12.2020 geltenden Fassung, sondern das WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden. Der vorliegende Sachverhalt war vor dem 30.11.2020 vollständig abgeschlossen, insbesondere hat die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung bereits im Jahr 2019 veräußert. Die geänderte Rechtslage hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf bereits abgeschlossene Sachverhalte. Es kommt für die Frage der haftungsbegründenden Kausalität auf die Rechtslage im Zeitpunkt des Pflichtverstoßes an (Suilmann, in: Jennißen, Wohnungsgeigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 48 WEG, Rn. 27; i. E. auch: Elzer, in: BeckOK WEG, Hogenschurz, 49. Edition, Stand 01.07.2022, § 48 Rn. 36).

Vorliegend ist nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage ein Anspruch wegen Schäden am Sondereigentum aufgrund verzögerter Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum denkbar entweder gegen den Verwalter oder aber gegen die übrigen Miteigentümer, nicht indes gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Vorliegend kommt nach dem Sachvortrag der Klägerin allenfalls eine Haftung des Verwalters wegen verzögerter Sanierung in Betracht, wobei vorliegend im Ergebnis dahinstehen kann, ob tatsächlich eine verzögerter Schadensbeseitigung vorgelegen hat. Nach dem Sachvortrag kommt es vorliegend allenfalls in Betracht, dass die Verwaltung sich des Schadens nicht hinreichend angenommen hat. Der diesbezügliche Vortrag der Klägerin lässt insoweit erkennen,

dass sie sich jeweils an die Verwaltung gewandt hat, um die aus ihrer Sicht vorhandenen Schäden beseitigen. Dass die anderen Miteigentümer sich im Hinblick auf die Schadensbeseitigung zögerlich verhalten hätten, ergibt sich indes nicht, da weder ersichtlich noch vorgetragen ist, dass die Gemeinschaft bzw. die übrigen Miteigentümer eine notwendige Beschlussfassung unterlassen hätten. Diesbezüglich ist auch nicht ersichtlich, dass die Klägerin sich überhaupt darum bemüht hätte, weitere Beschlussfassungen der Gemeinschaft herbeizuführen. Wenn die gefassten Beschlüsse nach Auffassung der Klägerin unzureichend umgesetzt worden sind, so begründet dies ein Verschulden des Verwalters, nicht des Verbandes oder der Miteigentümer (siehe: BGH, Urteil vom 16.11.2018, V ZR 171/17).

Nachdem ein Anspruch in der Hauptsache nicht besteht, besteht auch kein Anspruch auf die geltend gemachten Zinsen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 100 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 ZPO.