

Amtsgericht Bergisch Gladbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 27 WEG; 280 BGB

- 1. Im Falle der Schädigung des Sondereigentums bestehen Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn die Ursache im Bereich des Gemeinschaftseigentums liegt.**
- 2. Der Anspruch richtet sich auch in diesem Fall nicht gegen den Verwalter der Gemeinschaft. Dieser handelt lediglich als Organ, wenn er im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums Versicherungsverträge abschließt und sich daraus ergebende Obliegenheiten wahrnimmt.**
- 3. Ansprüche aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter bestehen grundsätzlich nicht. Das Rechtsinstitut des setzt nämlich unter anderem voraus, dass der Dritte schutzbedürftig ist, insbesondere über keine eigenen vertraglichen Ansprüche verfügt.**
- 4. Da den Wohnungseigentümern gesetzliche Leistungsansprüche aus § 18 Abs. 2 WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehen und sie - im Falle eines Schadens - gegenüber der Gemeinschaft gesetzliche Schadenersatzansprüche aus § 280 Abs. 1 BGB verfolgen können, sind sie nicht schutzbedürftig.**

AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 24.11.2022; Az.: 70 C 25/22

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung 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.

Tatbestand:

Die Kläger waren bis zum 23.08.2022 Eigentümer der im 4. OG des Hauses "An der WWW 3" gelegenen Wohnung Nr. 77 und damit Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft "An der WWW 1, 3, 5, Bergisch Gladbach", deren Verwalterin die Beklagte infolge Eintritts mit Wirkung zum 01.07.1994 aufgrund eines Verwaltervertrages zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften "An der WWW 1, 3, 5", "An der WWW, Eigentümergeinschaft Garagentrakt 1", "Eigentümergeinschaft Garagentrakt 11" vom 16.11.1992 ist.

Zwischen der DEVK Allgemeine Versicherungs-AG und der Beklagten besteht ein "Rahmenvertrag für die Wohngebäudeversicherung nach Verwaltungseinheiten (VE)-Modell (Fassung DEVK Stand 01.01.2013)" mit Versicherungsdauer ab dem 01.01.2016.

In der Im 5.OG gelegenen Wohnung des Hauses "An der WWW 3" ereignete sich im November 2019 ein Wasserschaden, infolge dessen Leitungswasser in das daruntergelegene Sondereigentum der Kläger lief. Es kam zunehmend zu Feuchtigkeits- und Schimmelschäden.

Im März 2020 zog der Kläger zu 2.) deshalb aus der Wohnung aus. Die Kläger unterrichteten Anfang März 2020 die Beklagte über den Wasser- und Schimmelschaden und forderten sie auf, die Schadenregulierung zu veranlassen.

Im Dezember 2020 konnten Feststellungen zum Schaden in der Wohnung im 5. OG getroffen werden.

Mit Schreiben vom 22.02.2021 teilte die Beklagte mit, den Schaden der Gebäudeversicherung bisher nicht gemeldet zu haben. Die Kläger wandten sich daraufhin selbst an den Versicherer.

Infolge einer verzögerten Schadenanzeige forderten die Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 05.10.2021 von der Beklagten erfolglos Ersatz eines Mietwertschadens in Höhe von 500,00 € monatlich für die Zeit von März 2020 bis Februar 2021.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte hafte ihnen gegenüber infolge einer Pflichtverletzung des Verwaltervertrages aufgrund verzögerter Schadenmeldung im Rahmen des von der Beklagten als Versicherungsnehmerin abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrages, jedenfalls aber unter dem Aspekt eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 6.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.10.21 zu zahlen;

die Beklagte zu verurteilen, an sie 766,36 € vorgerichtliche Aufforderungskosten nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.10.21 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, etwaige Schadenersatzansprüche seien gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen, zur Akte gereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von 6.000,00 €.

Die Beklagte haftet den Klägern gegenüber nicht für eine etwaige Pflichtverletzung aus dem Verwaltervertrag im Rahmen der Meldung des Schadens gegenüber der Gebäudeversicherung.

Dabei kann dahinstehen, in welchem Bereich (Sonder- oder Gemeinschaftseigentum) der Schaden in der Wohnung der Kläger seinen Ausgangspunkt hat und ob insofern ein Versicherungsfall (Der Inhalt des nach § Ziffer 1 des Rahmenvertrages maßgeblichen Versicherungsscheins ist nicht vorgetragen worden.) vorliegt.

In dem Fall, dass von sich einem Sondereigentum ausgehend ein Wasserschaden in einem weiteren Sondereigentum ereignet, haftet weder die Verwaltung noch der Eigentümergemeinschaft für den Schaden.

Hier hat der Schadensausgleich ausschließlich unter den beteiligten Sondereigentümern stattzufinden (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 130).

Im Falle der Schädigung des Sondereigentums bestehen Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn die Ursache im Bereich des Gemeinschaftseigentums liegt. Der Anspruch richtet sich auch in diesem Fall nicht gegen den Verwalter der Gemeinschaft (vgl. Skauradszun, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, § 27 WEG, Rn. 51). Dieser handelt lediglich als Organ, wenn er im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums Versicherungsverträge abschließt und sich daraus ergebende Obliegenheiten wahrnimmt, §§ 18 Abs. 1, 9b Abs. 1 Satz 1 WEG, 31 BGB (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 123).

Die Kläger können sich auch nicht mit Erfolg auf einen Schadenersatzansprüche aus dem Verwaltervertrag in Verbindung mit dem Rechtsinstitut des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter berufen.

Solche Ansprüche bestehen grundsätzlich nicht. Das Rechtsinstitut des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter setzt nämlich unter anderem voraus, dass der Dritte schutzbedürftig ist, insbesondere über keine eigenen vertraglichen Ansprüche verfügt. Da den Wohnungseigentümern gesetzliche Leistungsansprüche aus § 18 Abs. 2 WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehen und sie - im Falle eines Schadens - gegenüber der Gemeinschaft gesetzliche Schadenersatzansprüche aus § 280 Abs. 1 BGB verfolgen können, sind sie nicht schutzbedürftig. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von den Klägern bemühten Drucksache 19/22634, der kurz vor der Beschlussfassung im 19. Deutschen Bundestag verfassten Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses, der zwar noch die Ergänzung in § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG vorgeschlagen und in der Begründung das Rechtsinstitut des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter angesprochen hatte. Auch der Rechtsausschuss hat aber gesehen, dass dieses Rechtsinstitut nur in Betracht kommt, wenn seine Voraussetzungen vorliegen. Dies ist aufgrund der fehlenden Schutzbedürftigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer nicht der Fall. Aus § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG - einer verfahrensrechtlichen Zuständigkeitsvorschrift - ergibt sich schließlich ebenfalls

kein materiell-rechtlicher Anspruch (vgl. Skauradszun, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, § 27 WEG, Rn. 56).

Mangels Hauptanspruchs bestehen auch keine Ansprüche auf Zinsen und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711 Satz 1 und Satz 2 ZPO.

Streitwert: 6.000,00 €