

# Landgericht Itzehoe

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 14 Nr. 4 WEG; 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog

- 1. Ansprüche eines Wohnungseigentümers auf Erstattung von Reparaturkosten seines Sondereigentums gemäß § 14 Nr. 4 WEG entfallen bereits dann, wenn der Schaden weder eine Folge von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist noch die Gemeinschaft die Beseitigung des Mangels schuldhaft verzögert oder unterlassen hat.**
- 2. Auch § 906 Abs. 2 S.2 BGB analog ist nicht anwendbar, um eine verschuldensunabhängige Haftung für Schäden am Sondereigentum, die ihre Ursache in einem Mangel des Gemeinschaftseigentums haben, zu begründen.**

LG Itzehoe, Urteil vom 01.06.2010; Az.: 11 S 70/09

#### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Lübeck vom 17.07.2009, Az.: 35 C 15/09, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird festgesetzt auf 1.114,19 €.

#### **Entscheidungsgründe:**

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

Dem Kläger stehen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft keine Ersatzansprüche für solche Schäden zu, die ihm aufgrund des schadhaften Außenmauerwerks an seinem Sondereigentum entstanden sind.

Ansprüche aus § 14 Nr.4 WEG entfallen bereits deshalb, weil der Schaden keine Folge von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist, und solche aus §§ 280 ff. BGB kommen nicht in Betracht, da keine Anhaltspunkte dafür

vorliegen, dass die Gemeinschaft die Beseitigung des Mangels schuldhaft verzögert oder unterlassen hat.

Auch § 906 Abs. 2 S.2 BGB analog ist nicht anwendbar, um eine verschuldensunabhängige Haftung für Schäden am Sondereigentum, die ihre Ursache in einem Mangel des Gemeinschaftseigentums haben, zu begründen.

Zwar wird in Rechtsprechung und Literatur die Anwendbarkeit des § 906 Abs. 2 S.2 BGB analog im Verhältnis der Sondereigentümer untereinander vermehrt angenommen (Bärmann – Wenzel, WEG, 10. Aufl. § 13 Rn 140; Wenzel NJW 2005, 241, 244, 1305; OLG Stuttgart NZM 2006, 141; LG Bochum VersR 2004, 1454; offen gelassen: OLG München MDR 2007), da sich aus § 14 Nr.1 und § 15 Abs. 3 WEG ergebe, dass zwischen Sondereigentümern ein gesetzliches Schuldverhältnis bestehe, in welchem das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ebenso gelte wie im Nachbarverhältnis unter Grundstückseigentümern.

Diese Rechtsprechung kann jedoch auf die Fälle der verschuldensunabhängigen Haftung der Gemeinschaft für Schäden am Sondereigentum nicht übertragen werden (im Ergebnis: OLG Frankfurt 04.09.2008, ZWE 2009, 123; HansOLG 04.11.2002, ZMR 2003, 131; Jennißen WEG 2008, § 16 Rn 128; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG, § 14 Rn 45). Nach Ansicht der Kammer liegt zum einen keine Regelungslücke vor, da verschuldensunabhängige Schadensersatzansprüche auf die Fälle des § 14 Nr.4 WEG beschränkt werden sollten. Zum anderen ist das Verhältnis von Grundstücksnachbarn zueinander strukturell nicht vergleichbar mit demjenigen zwischen einem Sondereigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft. Während Sondereigentümer – vergleichbar mit Grundstückseigentümern – jeweils Eigentümer einer abgegrenzten Wohn-/Nutzungseinheit sind und als solche auch andere Sondereigentümer als Nachbarn haben, ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin der tragenden Wände, Fenster, Außentüren, Dächer etc. keine Grundstücksnachbarin in diesem Sinne. Auch sind sämtliche Wohnungseigentümer nicht nur Alleineigentümer ihres Sondereigentums, sondern nach § 6 WEG notwendig auch Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums. Daraus folgt einerseits eine doppelte Rechte- und Pflichtenstellung als Sondereigentümer und gleichzeitig Teil der Wohnungseigentümergeinschaft und andererseits ein besonderes Verhältnis zwischen beiden, das dem zwischen Grundstücksnachbarn nicht vergleichbar ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs.1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.