

Amtsgericht Idstein

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

- 1. Lässt die Wohnungseigentümergeinschaft Reparaturen in der Wohnung eines Sondereigentümers wegen eines Wasserschadens aus der darüber liegenden Wohnung durchführen, können Schadensersatzansprüche gegen den den Wasserschaden verursachenden Wohnungseigentümer nur von der Eigentümergemeinschaft als Verband gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG geltend gemacht werden.**
- 2. Die Klage des geschädigten Wohnungseigentümers gegen den Verursacher des Schadens ist unzulässig.**

AG Idstein, Urteil vom 22.04.2013; Az.: 32 C 3/13

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 500 Euro abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Schadensersatz wegen eines Wasserschadens. Am 21.01.2011 trat Wasser aus der Wohnung des Beklagten aus und beschädigte darunter liegende Räume. Im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft wurden sodann Reparaturen in Badezimmern ("Sanitärarbeiten") durchgeführt, wofür die beauftragten Unternehmen 2300,75 Euro und 214,20 Euro berechneten. Wegen der Einzelheiten dieser Rechnungen wird auf Bl. 20 und 22 d. A. Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, eine Undichtigkeit des Spülkastens im Badezimmer der Wohnung des Beklagten habe zu dem Wasserschaden geführt.

Sie beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 2300,75 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 25.10.2012 und weitere 214,20 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 25.10.2012 sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 316,18 Euro zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, marode Leitungen im Gemeinschaftseigentum hätten zu dem Wasseraustritt geführt.

Das Gericht hat mit Verfügung vom 31.1.2013 (Bl. 33 d. A.) zur Klarstellung der Klägerseite aufgefordert und auf die einschlägige Vorschrift des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG hingewiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig. Den Klägern fehlt die Prozessführungsbefugnis. Denn für so genannte "geborene" gemeinschaftsbezogene Rechte ordnet § 10 Abs. 6 S. 3 WEG die Ausübungsbefugnis des teilrechtsfähigen Verbandes an. Dies bedeutet, dass die Befugnis zur Ausübung von Rechten aus der Kompetenz der Wohnungseigentümer ausgegliedert und der Gemeinschaft zugeordnet wird. Diese Ermächtigung umfasst zunächst solche Rechte und Pflichten, über die schon nach früherer Einschätzung vor der Teilrechtsfähigkeit die Wohnungseigentümer nur gemeinschaftlich befinden konnten (BT-Drucks 16/887, S. 61). Es besteht hier also eine ausschließliche Gemeinschaftsbezogenheit, weshalb auch von "geborenen" gemeinschaftsbezogenen Rechten und Pflichten gesprochen wird (Jennißen/Jennißen, WEG 2. Aufl. 2010, § 10 Rn. 72; Riecke/Schmid/Elzer, 3. Aufl. 2010, § 10 Rn. 414a u. 418; Abramenko, Handbuch WEG, 2009, § 1 Rn. 268 f.). Diese Ausübungsbefugnis umfasst insbesondere die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum (KG, ZMR 2010, 467, 468; Jennißen/Jennißen, WEG 2. Aufl. 2010, § 10 Rn. 72; Riecke/Schmid/Elzer, 3. Aufl. 2010, § 10 Rn. 414a u. 418; Abramenko, Handbuch WEG, 2009, § 1 Rn. 268 f.).

Diese Zuordnung der Ausübungsberechtigung zum Verband ist zwingend, wie die Gesetzesmaterialien ausdrücklich klarstellen (BT-Drucks 16/887, S. 61). Somit sind Aktivprozesse wegen solcher "geborener" gemeinschaftsbezogener Rechte ausschließlich durch den Verband zu führen, der kraft gesetzlicher Ermächtigung als Prozessstandschafter auftritt (OLG Dresden v. 31.3.2010, ZMR 2011, 312, 313; LG Nürnberg v. 29.7.2009, ZMR 2009, 950, 951 f.; DAV, NZM 2006, 769; Wenzel, ZWE 2006, 466). Klagen der Wohnungseigentümer sind mangels Prozessführungsbefugnis unzulässig (AG Tostedt, ZMR 2012, 149). Hier gilt nichts anderes als bei sonstigen gesetzlichen Prozessstandschaften etwa des Insolvenzverwalters oder des Testamentsvollstreckers: Da die Befugnis zur

Rechtsausübung auf den gesetzlichen Prozessstandschafter übergegangen sind, kann der materiell Berechtigte (der Insolvenzschuldner bzw. der Erbe) seine Rechte selbst nicht geltend machen.

Mangels Hauptforderung stehen dem Kläger auch die begehrten Nebenforderungen (Rechtsanwaltskosten und Zinsen) nicht zu.

Die Kläger haben als unterlegene Partei gemäß § 91 Abs. 1 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.