

## **Amtsgericht Fürstenwalde/Spree**

Im Namen des Volkes

### **Urteil**

In dem Rechtsstreit

des .....,

- Kläger -

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG .....,  
wie in der anliegenden Eigentümerliste (mit Ausnahme des Klägers) im einzelnen aufgeführt,  
Verwalter: .....,

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter der Wohnungseigentümer .....  
Rechtsanwalt Siewert, Am Markt 11, 15345 Eggersdorf,

hat das Amtsgericht Fürstenwalde/Spree, Abt. 14, durch den Richter am Amtsgericht ..... auf  
Grund der mündlichen Verhandlung vom 16.10.2014 für Recht erkannt:

**Die Klage wird abgewiesen.**

**Die Kosten des Rechtsstreites hat der Kläger zu tragen.**

**Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2000 € vorläufig vollstreckbar.**

**Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder der im Rubrum erwähnten WEG, der Kläger ist Eigentümer der dortigen Wohnung Nr. 8 im Hause ....., 2. OG links; diese Wohnung ist seit 2004 an die Mieter ..... vermietet, die monatlich zu zahlende Miete beträgt 615 € netto zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen. Seit September 2007 dringt aufgrund einer fehlerhaften Dachkonstruktion bei Regen Wasser in die Wohnung des Klägers ein, worüber die Mieter seinerzeit den damaligen Verwalter informierten. Mit Schreiben vom 02.05.2008 informierten die Mieter den Kläger erstmals über das eindringende Regenwasser und kündigten für den Fall, dass Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden würden, ab Juni 2008 die Mietminderung an. Mit Schreiben vom 09.05.2008 informierte der Kläger den damaligen Verwalter und kündigte für den Fall einer Mietminderung an, die WEG mit den dadurch entstehenden Kosten zu belasten. Die Mieter minderten die Miete im November 2009 um 425 €, im Zeitraum von Dezember 2009 bis Januar 2011 um monatlich 133 € und von Februar 2011 bis März 2012 um monatlich 302,50 €, insgesamt mithin in Höhe von 6.522 €. Zur Eigentümerversammlung am 09.06.2010 setzte der Verwalter das Thema Dachsanierung unter Vorlage mehrerer eingeholter Angebote auf die Tagesordnung, ein Beschluss zur Dachsanierung wurde in dieser Eigentümerversammlung nicht gefasst. Im April und Juni 2010 wurden Angebote mehrerer Ingenieurbüros zur Überprüfung des Sanierungsbedarfs an den Dächern eingeholt und in der Eigentümerversammlung am 28.08.2010 beschlossen, die Firma ..... mit der Prüfung des Sanierungsbedarfs zu beauftragen. In der Eigentümerversammlung am 29.09.2010 beschlossen die Wohnungseigentümer, zunächst die Verwaltung zu beauftragen, drei Angebote von Sachverständigen zur Erstellung eines Gutachtens über den Zustand der Dächer einzuholen. Am 22.11.2010 erstellte die Firma .... Bauingenieure ein Gutachten über den Sanierungsbedarf der vier baugleichen Dächer der Wohnanlage. In der Eigentümerversammlung am 29.03.2011 beschlossen die Wohnungseigentümer, keinen Auftrag aufgrund der vorliegenden Angebote zur Dachsanierung zu erteilen, die Firma Dach und Wand Siegmund Schneider mit der Analyse der Schäden an den Dächern zu beauftragen und dem Eigentümer .... Immobilien GmbH die von dieser erlittene Mietminderung in Höhe von 522 € zu erstatten. Im Zeitraum vom 06.10. bis 14.10.2011 wurden die Dachsanierungsarbeiten durchgeführt und am 29.10.2011 als mangelfrei abgenommen. In der Eigentümerversammlung am 07.07.2012 beschlossen die Wohnungseigentümer unter Tagesordnungspunkt 7 (Beschluss 09), dem Kläger den von diesem zuvor mit Schreiben vom 06.06.2012 bezifferten Schaden in Höhe von 6.522 € aufgrund der von seinen Mietern vorgenommenen Mietminderung nicht zu erstatten.

Mit der vorliegenden Anfechtungsklage macht der Kläger die Ungültigkeit dieses Beschlusses geltend und begehrt überdies gem. § 21 Abs. 8 WEG eine Entscheidung des Gerichts dahin, dass die WEG verpflichtet sei, ihm den durch die Mietminderung entstandenen Schaden in Höhe von 6.522 € zu erstatten.

Der Kläger ist der Auffassung, der angefochtene Beschluss entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 5 WEG, denn die übrigen Wohnungseigentümer hätten es schuldhaft unterlassen, für die rechtzeitige Behebung der Mängel am Gemeinschaftseigentum Sorge zu tragen; die übrigen Wohnungseigentümer seien jahrelang untätig geblieben und soweit sie tätig geworden seien, sei ihr Handeln nicht sachgerecht gewesen, wodurch eine Sanierung des Daches unterblieben sei. Hierdurch seien die Schäden in seiner, des Klägers, Wohnung durch das eindringende Regenwasser entstanden. Diese jahrelange Untätigkeit der übrigen Eigentümer sei auch ursächlich für die Mietminderung gewesen, da die Mieter erst nach längerem Zuwarten mit der Mietminderung begonnen hätten. Die Höhe der vorgenommenen Mietminderung sei „jedenfalls nicht als willkürlich überhöht anzusehen“. Der Kläger meint weiter, selbst

dann, wenn die Eigentümergemeinschaft vorliegend berechtigt gewesen sei, die Instandsetzung wegen der erforderlichen Entscheidung über die zu treffenden Maßnahmen derart lange hinauszuzögern, stehe ihm jedenfalls unter Berücksichtigung der Grundsätze des sogenannten bürgerlich-rechtlichen Aufopferungsanspruchs Schadensersatz zu.

Der Kläger beantragt,

1. den in der Eigentümerversammlung am 07.07.2012 zu Tagesordnungspunkt 7 gefassten Beschluss Nr. 09

" die Eigentümergemeinschaft ist sich darüber einig, dass Herr ..... der Schaden ( Mietminderung) durch die Eigentümergemeinschaft nicht erstattet wird."

für ungültig zu erklären,

2. gem. § 21 Abs. 8 WEG anstelle der Wohnungseigentümer wie folgt zu entscheiden: Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, Herrn ..... den Schaden (Mietminderung) in Höhe von 6.522 € zu erstatten.

Die von dem Rechtsanwalt Siewert vertretenen Wohnungseigentümer sowie die Wohnungseigentümer ..... und ..... beantragen jeweils,

die Klage abzuweisen.

Sie sind im wesentlichen der Auffassung, ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten, welches jedoch für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch Voraussetzung wäre, liege nicht vor. Vielmehr habe der Kläger selbst die Eigentümergemeinschaft nicht über den in seiner Wohnung aufgetretenen Schaden und die angekündigte und später vorgenommene Mietminderung durch seine Mieter informiert, insbesondere nicht in mehreren jährlichen Eigentümerversammlungen bis 2009. In den Jahren 2007-2009 hätten lediglich die Mieter mit dem (früheren) Verwalter korrespondiert, um eine Beseitigung der Schäden in der von ihnen gemieteten Wohnung zu erreichen. Auch der Kläger habe sich allenfalls an den früheren Verwalter gewandt, nicht jedoch an die Beklagten. Als das Problem dann 2010 bekannt geworden sei, habe man das erforderliche veranlasst. Wegen der hohen Kosten sei jedoch eine sorgfältige Prüfung der entstandenen Schäden, ihrer Ursachen und Beseitigungsmöglichkeiten erforderlich gewesen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Der angefochtene Beschluss Nr. 09 zu Tagesordnungspunkt 7 der Eigentümerversammlung vom 07.07.2012 ist nicht ungültig, denn er entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung i. S. von § 21 Abs. 5 WEG. Der Kläger als Sondereigentümer hat gegen die übrigen Eigentümer weder gem. §§ 280, 286 BGB noch aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkte, etwa § 823 BGB, einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 6.522 € wegen der Minderungen, welche seine Mieter in dieser Höhe vorgenommen haben. Es mag zwar sein, dass die Schäden an seinem Sondereigentum ihre Ursache im Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums haben, namentlich im Zustand des Daches des Gebäudes ..... 54. Es fehlt jedoch an einem Verschulden der

Beklagten. Insbesondere kann den Beklagten nicht vorgehalten werden, sie hätten jahrelang schuldhaft unterlassen, für die rechtzeitige Behebung der Mängel am Gemeinschaftseigentum Sorge zu tragen. Schuldhaft handelt, wem Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last fällt, § 276 Abs. 1 BGB. Dass die Beklagten insoweit vorsätzlich gehandelt hätten, behauptet auch der Kläger nicht. Worin hier etwaige Fahrlässigkeit liegen soll, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Vielmehr hat der Kläger selbst erheblich dazu beigetragen, dass die Schadensbeseitigung erst nach mehreren Jahren in Angriff genommen worden ist. Nach seinem eigenen Vorbringen hat er durch Schreiben seiner Mieter vom 02.05.2008 erstmals von den Schäden in seinem Sondereigentum erfahren und mit seinem -lediglich an den früheren Verwalter gerichteten- Schreiben vom 09.05.2008 diesen über die Schäden in seiner Wohnung informiert. Danach ist er selbst in dieser Angelegenheit mehr als zwei Jahre untätig geblieben; jedenfalls hat er bezogen auf diesen Zeitraum selbst nicht vorgetragen, sich an den Verwalter oder -was richtig gewesen wäre-an die übrigen Wohnungseigentümer gewandt zu haben. Auch hat der Kläger das Vorbringen der Beklagten nicht bestritten, er habe die Angelegenheit weder in der Eigentümerversammlung 2008 noch in derjenigen im Jahr 2009 zur Sprache gebracht; Tatsachen, welche nicht ausdrücklich bestritten werden, gelten als zugestanden, § 138 Abs. 3 ZPO. Es mag zwar sein, dass der frühere Verwalter bereits seit September 2007, als der Schaden entstanden sei, davon Kenntnis gehabt hat. Dies führt jedoch nicht zu einem anderen Befund. Weder hat der Kläger selbst diese Information an den Verwalter herangetragen -sondern unstreitig hat der frühere Verwalter dies von den Mietern ..... erfahren, § 138 Abs. 3 ZPO- noch haben die übrigen Wohnungseigentümer, die Beklagten im vorliegenden Verfahren, seinerzeit im Jahre 2007 davon Kenntnis erlangt. Dies ist, wie erwähnt, unstreitig, so dass ein irgendwie gearteter Verschuldensvorwurf an die Beklagten, bezogen auf den Zeitraum September 2007 bis zur Eigentümerversammlung am 09.06.2010, ausscheidet. Maßgebend ist insoweit nicht, was der -frühere- Verwalter wusste, sondern was die Beklagten wussten.

Als dann die Beklagten in der Eigentümerversammlung am 09.06.2010 erstmals von den Schäden Kenntnis erlangt hatten, haben sie unverzüglich -ohne schuldhaftes Zögern - Maßnahmen zur Schadensbeseitigung in die Wege geleitet, mit dem Ergebnis, dass die erforderlichen Arbeiten zur Schadensbeseitigung am 14.10.2011 abgeschlossen waren. Dass die Wohnungseigentümer, bevor Sie den Auftrag zur Durchführung der Schadensbeseitigungsarbeiten erteilt haben, bestrebt gewesen sind, sehr gründlich und sorgfältig die Schadensursachen, die tatsächlich zur Schadensbeseitigung erforderlichen Arbeiten und deren ( möglichst geringe) Kosten zu ermitteln, begründet nicht den Vorwurf, sie hätten schuldhaft die Schadensbeseitigung verzögert. Der Kläger hat auch nicht vorgetragen, was genau in dieser Phase einen Schuldvorwurf an die Beklagten begründen soll. Solches ist auch nicht ersichtlich.

Auf den Gesichtspunkt des fehlenden Verschuldens haben die Beklagten zutreffend hingewiesen, sodass es eines nochmaligen Hinweises durch das Gericht nicht bedurft hat.

Hingewiesen hatte das Gericht allerdings -in der Verfügung vom 10.02.2014 - darauf, dass das klägerische Begehren auch voraussetzen würde, dass den Mietern ein Minderungsrecht - mit sämtlichen Voraussetzungen - nach Grund und Höhe tatsächlich zugestanden hat, denn die übrigen Wohnungseigentümer haben dem Kläger nicht eine von den Mietern zu Unrecht vorgenommene Minderung zu ersetzen. Hierauf hat der Kläger jedwedes Vorbringen vermissen lassen. Unter diesem Gesichtspunkt scheidet ein Anspruch des Klägers für den Zeitraum von Mitte Oktober 2011 bis März 2012 - nach dem Klägervorbringen immerhin 302,50 € x 5,5 gleich 1512,50 € - bereits dem Grunde nach aus, denn unstreitig sind die Schadensbeseitigungsarbeiten Mitte Oktober 2011 abgeschlossen gewesen. Wenn die Mieter des Klägers die Mietminderung über diesen Zeitpunkt hinaus bis einschließlich März 2012 fortgesetzt haben, war entweder die Minderung nicht berechtigt, weil kein Schaden mehr vorgelegen hat oder es hat gegebenenfalls ein

Schaden vorgelegen, der jedoch seine Ursache nicht im Zustand des Gemeinschaftseigentums gehabt hat. Aber auch hinsichtlich des übrigen streitgegenständlichen Zeitraumes fehlt jedwedes substantiierte Vorbringen des Klägers zur Berechtigung der von den Mietern vorgenommenen Minderung. Substantiiertes Vorbringen hierzu wird insbesondere nicht ersetzt durch die vom Kläger benutzte Floskel, die Mietminderung sei „jedenfalls nicht als willkürlich überhöht anzusehen“. Ob die vom Kläger in diesem Zusammenhang erwähnte Schimmelpilzbildung und eine damit einhergehende Gesundheitsgefährdung der Mieter überhaupt ihre Ursache in dem vom Gemeinschaftseigentum verursachten Wassereintritt hat oder etwa in etwaig falschem Lüftungs- und Heizungsverhalten der Mieter, wie die Beklagten in diesem Zusammenhang behauptet haben, hat der Kläger nicht substantiiert dargelegt.

Auch mit seinem Vorbringen, der Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten ergebe sich (sogar) verschuldensunabhängig aus dem Gesichtspunkt des sogenannten bürgerlich-rechtlichen Aufopferungsanspruchs, vermag der Kläger nicht durchzudringen. Richtig ist insoweit lediglich, dass das Sondereigentum bei erlaubter Inanspruchnahme (auch) durch einen dem § 904, Satz. 2 BGB nachgebildeten Aufopferungsanspruch geschützt wird, vgl. BGH vom 31.5.2010-V ZR 10 / 10-. Die Voraussetzungen eines solchen Entschädigungsanspruchs (vgl. hierzu Klein in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 11. Auflage, § 23, Rn. 72 ff) sind nicht vorgetragen und sie liegen auch nicht vor.

Auf eine etwaige analoge Anwendung von § 906 Abs. 2, Satz. 2 BGB hatte der Kläger seinen Anspruch gar nicht gestützt, auch wenn einige Beklagte diesen Gesichtspunkt thematisiert haben. Natürlich ergibt sich ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten auch unter diesem Gesichtspunkt nicht.

Unbegründet ist die Klage auch, soweit der Kläger gem. § 21 Abs. 8 WEG eine Entscheidung des Gerichts anstelle der Wohnungseigentümer des Inhalts begehrt, die Eigentümergemeinschaft sei verpflichtet, dem Kläger den Schaden (Mietminderung) in Höhe von 6.592 € zu erstatten. Die Voraussetzungen hierfür liegen nicht vor, weil unter § 21 Abs. 8 WEG nur "nach dem Gesetz erforderliche Maßnahmen" fallen; aus welchem Grunde die hier erstrebte Entschädigung nach dem Gesetz erforderlich sein soll, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Hierauf hatte das Gericht in der mündlichen Verhandlung am 06.02.2014 hingewiesen, ohne dass der Kläger hiernach zu diesem Gesichtspunkt weiter vorgetragen hat.

Nach alledem muss die Klage im Ergebnis in vollem Umfang erfolglos bleiben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Streitwert: 6.522 € (die Klageerweiterung vom 07.09.2012 führt nicht zu einer Streitwerterhöhung, denn insoweit gilt das Additionsverbot wegen wirtschaftlicher Identität, vgl. Zöller/Herget, ZPO, 30. Auflage, § 5, Rn. 8.).

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)  
Müllroser Chaussee 55  
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

.....

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 06.11.2014

gez.

.....

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle