

BayObLG vom 02.05.2002, 2Z BR 27/02

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 2; WEG § 27 Abs. 1 Nr. 2

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, daß gemeinschaftlichen Eigentum in angemessener Zeit ordnungsgemäß instandgesetzt wird.

BayObLG, *Beschluss* vom 02.05.2002 - 2Z BR 27/02

Gründe:

I.

Die Antragstellerin ist Wohnungseigentümerin in einer Wohnanlage, die 1966 errichtet wurde und an der 1994 Wohnungseigentum begründet wurde. Die Wohnung der Antragstellerin liegt im 3. Obergeschoss. Darüber befindet sich eine Wohnung mit Dachterrasse.

Die Antragsgegnerin zu 1 war Verwalterin. Sie wurde am 26.10.2000 als Verwalterin abberufen. Am 16.11.2000 wurde die Antragsgegnerin zu 2 zur Verwalterin bestellt.

In der Wohnung der Antragstellerin traten Feuchtigkeitsschäden auf, die die Wohnung unvermietbar machten.

Am 10.12.1996 beschlossen die Wohnungseigentümer, eine Gesamtsanierung der Dachfläche und Dachterrasse durchzuführen, bis zum Frühjahr 1997 Kostangebote einzuholen und in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat die Aufträge zu vergeben. Dieser Eigentümerbeschluss wurde nicht angefochten.

In der Folgezeit beantragte der Eigentümer der Dachterrassenwohnung über der Wohnung der Antragstellerin, am 10.12.1996 gefasste Eigentümerbeschlüsse für nichtig zu erklären und eine große Zahl von Eigentümerbeschlüssen, die in der Eigentümerversammlung vom 14.7.1998 gefasst wurden, für ungültig zu erklären. Außerdem stellte er zahlreiche weitere Anträge, auch im Zusammenhang mit der Sanierung des Daches. Insbesondere beantragte er, alle Maßnahmen in bezug auf die Dachsanierung zu untersagen. Die Anträge wurden durch Beschluss des Senats vom 30.5.2000 (2Z BR 185/99) abschließend verbeschieden. Auf diesen Beschluss wird Bezug genommen. In dem Beschluss hat der Senat festgestellt, dass der Eigentümerbeschluss vom 10.12.1996 über die Dachsanierung nicht nichtig sei. Der Antrag, alle Maßnahmen zur Dachsanierung zu untersagen, sei zu Recht abgewiesen worden. Die übrigen Wohnungseigentümer und die Antragsgegnerin zu 1 seien durch das Verhalten des Eigentümers der Dachterrassenwohnung nicht gehindert gewesen, die Gesamtsanierung zügiger durchzuführen. Denn ein Eigentümerbeschluss sei solange wirksam, bis er rechtskräftig für ungültig erklärt sei.

Am 5.3.2001 stellten die Wohnungseigentümer den Eigentümerbeschluss vom 10.12.1996 klar und beschlossen, dass, nachdem größere Teile des Dachs saniert worden seien, bei Auftreten eines Wasserschadens in den jeweils betroffenen Wohnungen die darüber liegenden Flächen in entsprechendem Umfang wie bisher zu sanieren seien. Dieser Eigentümerbeschluss wurde im November 2001 rechtskräftig für ungültig erklärt.

Die Antragstellerin verlangt von den Antragsgegnerinnen den Mietausfall als Schadensersatz, weil die Antragsgegnerinnen es unterlassen hätten, nach dem Beschluss des Senats vom 30.5.2000 die Sanierung des Daches zügig durchzuführen. Die Antragstellerin hat beantragt, die Antragsgegnerin zu 1 zur Zahlung von 5400 DM zu verpflichten; ferner hat sie beantragt, die Antragsgegnerin zu 2 zu verpflichten, ab 1.1.2001 monatlich im voraus 900 DM, vorläufig bis 31.12.2001, längstens bis zur Gesamtanierung der Dachterrasse zu bezahlen; außerdem hat sie einen Hilfsantrag gestellt.

Das Amtsgericht hat am 28.6.2001 die Antragsgegnerin zu 1 zur Zahlung von 3240 DM verpflichtet und im übrigen die Anträge abgewiesen. Die Antragstellerin hat dagegen sofortige Beschwerde eingelegt und beantragt, die Antragsgegnerin zu 1 zur Zahlung von 4896,86 DM zu verpflichten und die Antragsgegnerin zu 2 zur Zahlung vom monatlich 827,89 DM ab 1.1.2001, vorläufig bis 31.12.2001, längstens bis zur Gesamtanierung der Dachterrasse.

Am 31.10.2001 schlossen die Antragstellerin und die Antragsgegnerin zu 1 einen Vergleich. Das Landgericht hat durch Beschluss vom 7.2.2002 die sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen, soweit sie eine Zahlungsverpflichtung der Antragsgegnerin zu 2 zum Gegenstand hatte. Dagegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin, mit der diese Schadensersatz für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2001 in Höhe von 5079,52 Euro geltend macht.

II.

1. Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

2. Das Landgericht hat ausgeführt: Die Pflichtverletzungen der Antragsgegnerin zu 2 seien nicht ursächlich für die der Antragstellerin entstandenen Schäden. Die Antragsgegnerin zu 2 sei jedenfalls ab Mitte November 2000 als Verwalterin tätig geworden, obwohl der Verwaltervertrag eine Verwaltungstätigkeit erst ab 1.1.2001 vorgesehen habe. Bis zu dem Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001 sei die Antragsgegnerin ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen, den Eigentümerbeschluss vom 10.12.1996 über die Dachterrassensanierung auszuführen. Der Antragstellerin sei durch die eindringende Feuchtigkeit ein Schaden entstanden. Eine nicht ausreichende Instandhaltungsrücklage sei keine Entschuldigung dafür, einen Eigentümerbeschluss über die Sanierung pflichtwidrig nicht auszuführen. Unter Berücksichtigung der der Antragsgegnerin zu 2 zuzubilligenden Einarbeitungszeit und des Umstandes, dass eine Dachsanierung in den Wintermonaten nicht sinnvoll sei, könne aber nicht davon ausgegangen werden, dass der der Antragstellerin bis 5.3.2001 entstandene Schaden durch die Untätigkeit der Antragsgegnerin zu 2 verursacht worden sei.

Die unterlassene Durchführung des Gesamtanierungsbeschlusses vom Jahr 1996 bis zum 19.11.2001 stelle keine Pflichtverletzung der Verwalterin dar. Der Beschluss vom Jahr 1996 sei geändert worden. Eine Gesamtanierung habe die Verwalterin nicht mehr in Auftrag geben können. Es sei nur noch für Teilreparaturen Raum gewesen. Trotz der Fehlerhaftigkeit des Eigentümerbeschlusses vom 5.3.2001 sei die Verwalterin bis zu dessen rechtskräftiger Ungültigerklärung am 19.11.2001 an diesen gebunden gewesen. Nach diesem Zeitpunkt habe die Antragsgegnerin zu 2 innerhalb weniger Tage einen Auftrag zur Sanierung erteilt.

Dass bis 19.11.2001 keine Teilsanierung der Dachfläche über der Wohnung der Antragstellerin veranlasst worden sei, lasse keine Pflichtwidrigkeit der Verwalterin erkennen. Die Antragstellerin sei nach den am 5.3.2001 gefassten Eigentümerbeschlüssen verpflichtet

gewesen, den Eigentümern eine Besichtigung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Dem sei die Antragstellerin nicht nachgekommen. Auch wenn eine schuldhafte Pflichtwidrigkeit der Antragsgegnerin zu 2 darin gesehen werde, dass sie es unterlassen habe, eine Teilsanierung des Daches zu veranlassen, könne die Ursächlichkeit einer solchen Pflichtverletzung für einen Schaden nicht festgestellt werden. Aufgrund des vorliegenden Sachverständigengutachtens könne nicht davon ausgegangen werden, dass eine Teilsanierung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zum Erfolg geführt hätte. Der Antragsgegnerin zu 2 könne auch nicht vorgeworfen werden, den Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001 nicht verhindert zu haben. Zwar hätte sie die Wohnungseigentümer auf die Bedenklichkeit des Beschlusses vom 5.3.2001 hinweisen müssen. Auch insoweit fehle aber die erforderliche Ursächlichkeit der Pflichtverletzung der Verwalterin wegen der unterlassenen Hinweise für den Schaden. Offenkundig habe kein Interesse der Wohnungseigentümer daran bestanden, die kostspielige Dachsanierung vornehmen zu lassen, zumal keine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden gewesen sei. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer bei einem entsprechenden Hinweis seitens der Verwalterin den Eigentümerbeschluss nicht gefasst hätten.

3. Die Entscheidung des Landgerichts enthält keine Rechtsfehler.

a) Soweit sich die Entscheidung auf eine Würdigung tatsächlicher Vorgänge stützt, ist das Rechtsbeschwerdegericht an diese Würdigung gebunden (§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 559 ZPO). Das Landgericht hat zu Recht einen Schadensersatzanspruch der Antragstellerin gegen die Antragsgegnerin zu 2 wegen schuldhafter Verletzung der Pflichten aus dem Verwaltervertrag gemäß § 675 BGB i.V.m. positiver Forderungsverletzung verneint, weil es jedenfalls an einer Ursächlichkeit von Pflichtverletzungen der Antragsgegnerin zu 2 für den eingetretenen Schaden fehlt. Das Vorbringen der Antragstellerin in der Rechtsbeschwerdeinstanz zeigt keine Rechtsfehler der Entscheidung des Landgerichts auf.

(1) Es trifft zu, dass die Antragsgegnerin zu 2 nach Ablauf einer gewissen Einarbeitungszeit aufgrund des Eigentümerbeschlusses vom 10.12.1996 etwa Anfang des Jahres 2001 eine Gesamtsanierung der Dachterrassenfläche hätte in Auftrag geben müssen. Trotz einer derartigen Verpflichtung der Antragsgegnerin zu 2 hätte sich an der fehlenden Ursächlichkeit der Pflichtverletzung nichts geändert. Denn die Arbeiten hätten jedenfalls in den nächsten zwei Monaten, also bis zu dem Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001, nicht durchgeführt werden können. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist die auf das Gutachten der Firma W. vom 29.11.2001 und die allgemeine Erfahrung gestützte Ansicht des Landgerichts, dass in den Wintermonaten eine mit einer Öffnung des Flachdachs verbundene Dachsanierung nicht in Betracht kam. Dem steht nicht entgegen, dass während der Wintermonate einzelne Ausbesserungsarbeiten an anderer Stelle durchgeführt wurden.

(2) Ohne Rechtsfehler ist das Landgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass durch den Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001 der Beschluss vom 10.12.1996 wesentlich geändert wurde. Daran ändert es nichts, dass im Eingangssatz des Beschlusses davon die Rede ist, der Eigentümerbeschluss vom Jahr 1996 sei "nicht klar formuliert" und werde deshalb klargestellt. Der Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001 hat zum Inhalt, dass keine Dachsanierung der Dachterrassenfläche mehr durchgeführt, vielmehr bei auftretenden Schäden "wie bisher" nur noch die Schadensursache hierfür beseitigt werden sollte. Eine etwa bereits Anfang des Jahres 2001 in Auftrag gegebene Gesamtsanierung nach Maßgabe des Eigentümerbeschlusses vom Jahr 1996 hätte nachdem 5.3.2001 entsprechend dem Willen der Wohnungseigentümer, wie er in dem an diesem Tag gefassten Eigentümerbeschluss zum Ausdruck kommt, nicht mehr ausgeführt werden dürfen.

(3) Mit der Frage, ob die Wohnungseigentümer bei einer Vergabe des Auftrags zur Gesamtanierung bereits Anfang des Jahres 2001 den Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001 noch gefasst hätten, weil sie im Fall der Nichterfüllung des Vertrags mit Ansprüchen des Auftragnehmers hätten rechnen müssen, hat sich das Landgericht nicht auseinandergesetzt. Diese Frage führt aber nicht zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung. Denn der Senat kann an Hand des Akteninhalts und des Sachvortrags der Beteiligten die Frage entscheiden. Im Hinblick darauf, dass die Wohnungseigentümer trotz des bereits am 4.8.2000 von der Antragsgegnerin zu 1 namens der Wohnungseigentümer der Firma S. GmbH erteilten Auftrags die Dachsanierung nicht ausführen ließen, kann nicht als feststehend davon ausgegangen werden, dass sie den Beschluss vom 5.3.2001 dann nicht gefasst hätten, wenn die Antragsgegnerin zu 2 bereits einen Auftrag zur Sanierung erteilt hätte.

(4) Gegenstand des Senatsbeschlusses vom 30.5.2000 waren andere Rechtsfragen, als sie hier zu entscheiden sind. Aus beiläufigen Äußerungen in diesem Beschluss über den zeitlichen Rahmen für die Durchführung der Sanierungsarbeiten kann nicht abgeleitet werden, dass die Wohnungseigentümer bei einem Hinweis auf den genauen Wortlaut der Entscheidung durch die Antragsgegnerin zu 2 den Beschluss vom 5.3.2001 nicht gefasst hätten. Die Äußerungen des Senats wurden im Zusammenhang mit der Auslegung des Eigentümerbeschlusses über die Entschädigungszahlungen seitens der Wohnungseigentümer gemacht und haben zum Inhalt, dass bei der Beschlussfassung im Jahr 1996 von einer Durchführung der Sanierung bis Ende 1998 ausgegangen worden sei.

(5) Dahinstehen kann, ob das Verlangen einer Besichtigung der Wohnung der Antragstellerin durch sämtliche Wohnungseigentümer berechtigt war oder nicht. Denn die Entscheidung des Landgerichts stellt nicht auf eine von der Antragsgegnerin zu 2 geltend gemachte Verweigerung einer Besichtigung seitens der Antragstellerin ab. Einen zuverlässigen Schluss darauf, dass das Verhalten der Antragsgegnerin zu 2 in der Eigentümerversammlung vom 5.3.2001 entscheidend für das Zustandekommen des Eigentümerbeschlusses über die Einschränkung der 1996 beschlossenen Gesamtanierung war, lässt auch der Vortrag in der Rechtsbeschwerde nicht zu. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sind die Ausführungen des Landgerichts, es habe offenkundig kein Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft daran bestanden, die kostspielige Dachsanierung durchzuführen, für die mangels einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage Sonderumlagen hätten erhoben werden müssen; außerdem hätten die Wohnungseigentümer, bestärkt durch die Weigerung der Antragstellerin, ihre Wohnung von allen Wohnungseigentümern besichtigen zu lassen, die Ursache für Feuchtigkeitsschäden in der unzureichenden Lüftung der Wohnung gesehen; schließlich seien sie der Meinung gewesen, es seien bereits hinreichende Reparaturen durchgeführt worden. Damit kann von einer Ursächlichkeit des der Antragsgegnerin zu 2 von der Antragstellerin zur Last gelegten Fehlverhaltens in der Versammlung vom 5.3.2001 für den dort gefassten Eigentümerbeschluss nicht ausgegangen werden.

(6) Rechtlich nicht zu beanstanden und von der Rechtsbeschwerde auch nicht im Einzelnen angegriffen sind schließlich die Ausführungen des Landgerichts, auch eine nach dem 5.3.2001 in Auftrag gegebene Teilsanierung hätte den Schaden nicht verhindert. Das Landgericht hat unter Berufung auf das vorliegende Sachverständigengutachten ausgeführt, bei dem über 30 Jahre alten Flachdach sei eine Teilsanierung nicht mit hinreichender Sicherheit als erfolversprechend anzusehen; es sei anzunehmen, dass eine erneute "Flickschusterei" die Schadensursache nicht hätte beseitigen können. Diese Würdigung aufgrund des Sachverständigengutachtens ist für den Senat bindend. Im übrigen hat sich die Antragstellerin diese Ansicht in der Rechtsbeschwerde im wesentlichen zu eigen gemacht.

b) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG), die gemäß § 21 Abs. 4 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen kann. Sie obliegt gemäß § 20 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern. Sache des Verwalters ist es, die für eine ordnungsmäßige Instandsetzung oder Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Der Verwalter hat danach die Wohnungseigentümer auf die Notwendigkeit einer Instandsetzungsmaßnahme hinzuweisen und eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeizuführen sowie gefasste Eigentümerbeschlüsse gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführen (ständige Rechtsprechung des Senats, z.B. BayObLG NZM 1999, 840). Das ändert aber nichts daran, dass es in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst ist, für die Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum zu sorgen (BayObLG aaO). Dies schließt die Verpflichtung ein, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um eine beschlossene Instandsetzungsmaßnahme in einem angemessenen zeitlichen Rahmen umzusetzen. Es spricht viel dafür, dass die Wohnungseigentümer diese Verpflichtung im vorliegenden Fall verletzt haben, insbesondere durch den später für ungültig erklärten Eigentümerbeschluss vom 5.3.2001. Daraus können sich Schadensersatzansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümer ergeben, der durch die nicht zeitgerechte Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum einen Schaden erlitten hat (vgl. BayObLGZ 1992,146). Ob die Voraussetzungen für einen solchen Schadensersatzanspruch hier vorliegen, obliegt nicht der Entscheidung des Senats in diesem Verfahren.

3. Es erscheint angemessen, der unterlegenen Antragstellerin die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Von der Anordnung einer Erstattung außergerichtlicher Kosten wird aber abgesehen; sie erscheint bei der nicht einfach gelagerten Sach- und Rechtslage und insbesondere deshalb nicht angemessen, weil ein Schadensersatzanspruch gegen die Antragsgegnerin zu 2 im Wesentlichen nur an einer Ursächlichkeit des Fehlverhaltens der Antragsgegnerin zu 2 scheitert (§ 47 WEG).

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG festgesetzt.