

# Amtsgericht Kassel

## BESCHLUSS

§ 14 Nr. 4 WEG

- 1. Soweit ein Wasserschaden zur Unbewohnbarkeit der Wohnung führt, ist ein Anspruch der Miteigentümer gegen den Verband nur dann gegeben, wenn eine schuldhafte Pflichtverletzung zum entsprech-enden Schadensersatz verpflichtet oder die Voraussetzungen der verschuldensunabhängigen Haftung aus § 14 Nr. 4 WEG erfüllt sind.**
- 2. Demnach ist der Schaden zu ersetzen, der im Vorfeld und bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entsteht (Niederführ/Kümmer, WEG, 9. Auflage, § 14 Rn. 51). Die Kosten für Ersatzwohnraum waren vorliegend hingegen brandbedingt; Sonder- und Gemeinschaftseigentum waren gleichermaßen betroffen.**

AG Kassel, Beschluss vom 23.05.2012, Az.: 800 C 4844/11

### **Tenor:**

Nach Erledigung der Hauptsache werden die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten auferlegt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Mit der Klage hat sich der Kläger gegen Unterbringungskosten der Miteigentümer ... gewendet, die nach einem Dachstuhlbrand vom 24.09.2009 mit löschwasserbedingten Wasserschaden ihre Wohnung verlassen und anderweitig untergebracht werden mussten. Nachdem die Eheleute ... zunächst 2 Tage stationär aufgenommen und daran anschließend für die Zeit der Beseitigung der Brandschäden im betreuten Wohnen untergekommen waren, zahlte die Verwalterin mit Mitteln der Eigentümergemeinschaft die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von 19.136,23 EUR. Diese Kosten wurden von der Feuerversicherung nicht übernommen, weswegen unter TOP 4 Nr. 1c

in der Eigentümerversammlung vom 02.09.2011 mehrheitlich beschlossen wurde, die Unterbringungskosten als Folgekosten des Brandschadens aus Instandhaltungsrücklage zu finanzieren und zu entnehmen. Darüber hinaus wurde der Verwalterin für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung erteilt. Gegen diese Beschlüsse hat der Kläger am 04.10.2011 Anfechtungsklage erhoben und zur Begründung ausgeführt, eine Kostenlast der Wohnungseigentümergeinschaft bestünde nicht. Erst recht dürften die Kosten nicht aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden. Daher widerspreche auch die Verwalterentlastung ordnungsgemäßer Verwaltung, weil Haftungsansprüche in Betracht kämen, wenn das Geld von den Eheleuten nicht zurückgefordert werden könne.

Mit bestandskräftigen Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 02.03.2012 beschlossen die Miteigentümer mehrheitlich, dass die Gesamtabrechnung für das Kalenderjahr 2011 mit Aufstellung der Rücklage und des Vermögensstatus genehmigt werden. Als Anlage 2 zur Jahresabrechnung 2011 wurden hierbei die angefallenen Unterbringungskosten der Eheleute in die Abrechnung eingestellt. Die Parteien haben daraufhin den Rechtsstreit in der öffentlichen Sitzung vom 23.05.2012 übereinstimmend für erledigt erklärt.

## II.

Nach übereinstimmender Erledigungserklärung ist nach § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu befinden. Insoweit kommt es vornehmlich darauf an, wem die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen gewesen wären, wenn die Hauptsache nicht einvernehmlich für erledigt erklärt worden wäre (BGH, NJW 2007, 3429). Allerdings ist das Gericht nicht schlechthin gehalten, sich allein an diesem Kriterium zu orientieren. Vielmehr können im Rahmen der Billigkeitsentscheidung auch Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt werden (OLG Frankfurt, NJW-RR 2007, 788).

Dies rechtfertigt die Kostenlast der Beklagten, weil ohne bestätigenden Zweitbeschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 02.03.2012 die Anfechtungsklage erfolgreich gewesen wäre.

Klagegegenstand waren Unterbringungskosten der Eheleute, die nach Dachstuhlbrand mit löschwasserbedingten Wasserschaden die Wohnung verlassen mussten. Die Kostenübernahme widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung, weil hierfür keine rechtliche Verpflichtung bestand. Soweit nämlich ein Wasserschaden zur Unbewohnbarkeit der Wohnung führt, ist ein Anspruch der Miteigentümer gegen den Verband nur dann gegeben, wenn eine schuldhaftige Pflichtverletzung zum entsprechenden Schadensersatz verpflichtet oder die Voraussetzungen der verschuldensunabhängigen

Haftung aus § 14 Nr. 4 WEG erfüllt sind. Beides liegt im Streitfall nicht vor. Nach § 14 Nr. 4 WEG ist der Schaden zu ersetzen, der beim Betreten und Benutzen der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile entsteht, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Demnach ist der Schaden zu ersetzen, der im Vorfeld und bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entsteht (Niefenführ/Kümmer, WEG, 9. Auflage, § 14 Rn. 51). Die Kosten für Ersatzwohnraum waren vorliegend hingegen brandbedingt; Sonder- und Gemeinschaftseigentum waren gleichermaßen betroffen. Damit liegt keine Instandhaltungsbedingtheit vor, die zum Schadensersatz des Verbandes und damit zur Kostenübernahme der Unterbringungskosten verpflichtet hätte.

Demgemäß hätte auch die Anfechtung des Beschlusses über die Verwalterentlastung Erfolg gehabt.

Vor diesem Hintergrund ist die Kostenhaftung der Beklagten gerechtfertigt.