

Amtsgericht Cuxhaven

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG, 823 BGB

- 1. Tritt in einer Wohnung Feuchtigkeit auf, deren Ursache im Gemeinschaftseigentum liegen kann, muss der Verwalter - grundsätzlich nicht anders als auch bei anderen Schäden am Gemeinschaftseigentum - unverzüglich die Schadensursache und die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen feststellen lassen.**
- 2. Wird die Hausverwaltung dem durch die Beauftragung von Fachfirmen zur Ermittlung der Leckage und deren Beseitigung gerecht, kann der betroffene Wohnungseigentümer keine Schadensersatzansprüche wegen entgangenem Mietausfall geltend machen.**

AG Cuxhaven, Urteil vom 13.04.2022; Az.: 5 C 478/20

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages leistet.
4. Der Streitwert wird festgesetzt auf 3.462,18 €.

Tatbestand:

Die Kläger sind - je zur Hälfte - Miteigentümer von Wohnungseigentum, belegen in der Anlage XXX. Ihnen ist zugeordnet die so bezeichnete Wohnung Nr. 3, verbunden mit entsprechendem Anteil am Gemeinschaftseigentum. Das Objekt wird als Ferienwohnung genutzt. Es ist im Wesentlichen fremdvermietet.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft hatte die Beklagte die Verwaltung des Objektes übernommen.

Dem für die Wohnungseigentumsanlage angestellten Hausmeister fiel Ende April 2020 Feuchtigkeit in der Wohnung der Kläger auf. Er informierte jene. Mit E-Mail vom 24.04.2020 wandten sich die Kläger daraufhin an die Beklagte und baten, das Erforderliche zu veranlassen. Die Beklagte beauftragte das Spezialunternehmen pp. Die Beklagte ließ durch das Fachunternehmen in der Folge des Wasserschadens diverse Bauteile in der Wohnung der Klägerin öffnen, um an das Gemeinschaftseigentum zu gelangen, in welchem Rohre und Leitungen geführt werden und nach dem Grund des Wasserschadens zu suchen. Die Öffnungen erfolgten im Bereich des Badezimmers, der Küche sowie im Schlafzimmer. Im Badezimmer wurden großflächig die Bodenfliesen aufgeschlagen. Im Leckageortungsbericht vom 29.04.2020 der beauftragten Firma pp. heißt es dabei wörtlich:

"Die Trennwand zwischen Schlafzimmer und Bad ist neben dem Versorgungsschacht nass.

An der linken Türzarge zum Bad befindet sich ebenfalls massive Durchfeuchtung, dahinter befindet sich der Versorgungsschacht.

Nach der Demontage des Schrankes wurde bei der endoskopischen Untersuchung Feuchtigkeit im Schacht auf der Seite zum Bad hin festgestellt.

Die gesamte Bodenplatte und Perliteschüttung ist nass."

Auch im Weiteren konnte das beauftragte Fachunternehmen die Schadensursache - trotz der Bauteilöffnung - nicht ermitteln.

Die Schadensbeseitigungsmaßnahmen - samt trocknen und Instandsetzung - waren bis zum 10.07.2020 abgeschlossen.

Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten die Kläger die bereits gebuchten Feriengäste die Ferienwohnung nicht zur Verfügung stellen, so dass insgesamt eine Miete in Höhe von 3.462,18 € nicht erzielt werden konnte.

Die Kläger beauftragten so dann die Prozessbevollmächtigten mit der Geltendmachung von Schadensersatz.

Mit Schreiben vom 14.08.2020 unter Fristsetzung zum 24.08.2020 wurde die Beklagte aufgefordert, ihre Eintrittspflicht anzuerkennen. Die Frist verstrich fruchtlos.

Die Kläger behaupten, die Eingriffe in den Gebäudekörper habe es nicht bedurft. Die Feuchtigkeit habe schneller beseitigt werden können, so dass die Mietverträge hätten nicht storniert werden müssen. Die Eingriffe seien nicht abgesprochen gewesen.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 3.462,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5-Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 25.08.2020 zu zahlen, darüber hinaus vorprozessual entstandene Anwaltskosten in Höhe von 490,91 €, in gesetzlicher Höhe zu verzinsen seit Klagezustellung.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die Arbeiten seien notwendig gewesen um Schäden am Gemeinschaftseigentum abzuwenden. Das Handeln der Verwalterin sei jedenfalls ordnungsgemäß gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung von 3.462,18 € gegen die Beklagte.

1. Ein solcher Anspruch besteht gegen die Beklagte nicht gemäß § 14 Abs. 2. Hs. WEG (alte Fassung; 14 Abs. 3 WEG neu), da die Beklagte als Verwalterin nicht Anspruchsgegnerin ist. Ein solcher Anspruch besteht nur gegen die WEG direkt, nicht jedoch gegen den von der WEG beauftragten Verwalter.

2. Auch ein Anspruch aus §§ 823 Abs. 1 BGB bzw. 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 303 StGB kommt nicht in Betracht. Insofern mangelt es an der Rechtswidrigkeit der Verletzung der Sachsubstanz des klägerischen Eigentums.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass in der Wohnung der Kläger Feuchtigkeit aufgetreten ist. Tritt in einer Wohnung Feuchtigkeit auf, deren Ursache im Gemeinschaftseigentum liegen kann, muss der Verwalter - grundsätzlich nicht anders als auch bei anderen Schäden am Gemeinschaftseigentum - unverzüglich die Schadensursache und die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen feststellen lassen (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.12.2021, WEG § 27 Rn. 12). So ist hier der Fall, die Ursache der Feuchtigkeit ist unklar geblieben, es war jedoch bei Feststellung der Feuchtigkeit möglich, dass die Schadensursache ebenfalls im Gemeinschaftseigentum lag. Daher musste die Beklagte - als Verwalterin - die Ursachen der Feuchtigkeit ermitteln. In der Folge beauftragte die Beklagte ein spezialisiertes Fachunternehmen. Das beauftragte Fachunternehmen hat auch festgestellt, dass ebenfalls Feuchtigkeit in den Schächten der Versorgungsleitungen - die zum Gemeinschaftseigentum gehören - vorhanden war. Auch dort hätte also auch die Schadensursache sein können.

Im Übrigen wurden auch Teile des Gemeinschaftseigentums - entsprechend der Feststellung des Fachunternehmens - durch die Feuchtigkeit beschädigt. Gemäß § 14 Nr. 4 WEG (a. F.) ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich ist. Auch dies ist hier der Fall - dabei haben die Kläger mit der Anweisung "das Erforderliche zu veranlassen" dieses auch entsprechend genehmigt.

Damit hat die Beklagte - als Verwalterin - gemäß § 27 WEG ordnungsgemäß gehandelt und war jedenfalls gerechtfertigt, soweit sie in die Wohnung der Kläger eingedrungen ist und dort die Bauteilöffnungen hat durchführen lassen. Darüber hinaus hat sie auch ordnungsgemäß gehandelt, da sie ein Fachunternehmen beauftragt und nicht bloß ohne Sachkompetenz selber gehandelt hat.

II.

Mangels Hauptforderung ist auch die Nebenforderung unbegründet.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.