BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 94/11

Verkündet am:
13. Juli 2012
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 14 Nr. 4, § 21 Abs. 4, § 23 Abs. 4; BGB § 280

a) Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.

b) Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, die unverzügliche Umsetzung eines Beschlusses zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn der Beschluss den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.

BGH, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11 - LG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 17. März 2011 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Feststellung des Verzugs der Beklagten mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums für die Zeit ab dem 21. Dezember 2009 zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 15. Juni 2010 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels wie folgt geändert:

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in der Wohnung der Kläger (Beseitigung des Schwammschadens) seit dem 21. Dezember 2009 in Verzug befindet.

Im Übrigen bleibt die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 85% und die Beklagte zu 15%.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft. Ihnen gehört eine Wohnung im dritten Obergeschoss des Gebäudes, die sie bis zum 30. November 2007 selbst bewohnten. Am 19. Juni 2006 drang nach einem heftigen Regen Wasser durch die Decke in die Wohnung. Die Kläger holten ein Sachverständigengutachten ein, das einen Befall des Deckengebälks und des Mauerwerks mit Hausschwamm feststellte. Sie leiteten das Gutachten der Beklagten in einem anderen Rechtsstreit mit Schriftsatz vom 13. November 2006 zu. Auf einer Versammlung am 25. April 2007 beschlossen die Wohnungseigentümer, ein gerichtliches Sachverständigengutachten einzuholen. Die beiden Gerichtssachverständigen bestätigten den Befund und bezifferten die Beseitigungskosten mit 31.000 €. Das Gutachten wurde der Beklagten am 19. Mai 2008 übersandt. Die Wohnungseigentümer beschlossen auf einer weiteren Versammlung vom 22. Oktober 2008 zunächst eine weitere Beobachtung des Schwammbefalls durch einen der beiden Gerichtssachverständigen und nach dessen Weigerung auf einer weiteren Versammlung am 15. April 2009 eine Teilsanierung. Der am 27. Juli 2009 beauftragte Handwerker lehnte bei einem Ortstermin am 31. August 2009 eine Teilsanierung als nicht durchführbar ab. Notwendig sei eine vollständige Sanierung. Diese beschlossen die Wohnungseigentümer auf der Versammlung vom 19. November 2009. Keinen der erwähnten Beschlüsse der Wohnungseigentümer fochten die Kläger an. Sie verlangen von der Beklagten Ersatz der Kosten für die Anmietung einer anderen Wohnung in dem Zeitraum vom 1. Dezember 2007 bis einschließlich 31. August 2009, Ersatz der Umzugskosten und die Feststellung des Verzugs mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums vom 1. November 2007 an.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht Verzug der Beklagten mit der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ab dem 1. Juli 2010 festgestellt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre ursprünglichen Anträge weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Auffassung des Berufungsgerichts kommt ein Anspruch der Kläger gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband auf Ersatz des durch die verzögerte Instandsetzung des Schwammschadens am Gemeinschaftseigentum auf Grund von § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB und von § 823 BGB i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG grundsätzlich in Betracht. Für die bis zu dem Beschluss der Wohnungseigentümer am 19. November 2009 entstandenen Schäden fehle es an einem pflichtwidrigen Verhalten der übrigen Wohnungseigentümer. Eine Pflichtverletzung sei aber darin zu sehen, dass die Beklagte den Beschluss vom 19. November 2009 nicht innerhalb angemessener Frist umgesetzt habe. Mit dieser Verpflichtung sei die Beklagte unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen seit 1. Juli 2010 in Verzug. Die geltend gemachten Schäden aus der Anmietung einer Ersatzwohnung und aus dem Umzug in eine andere Wohnung seien nicht ersatzfähig, weil sie vorher entstanden seien. Die Kläger könnten sich nicht darauf berufen, dass die vor dem 19. November 2009 gefassten Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung widersprächen, weil sie diese nicht angefochten hätten. Dadurch hätten die Kläger die geltend gemachten Schäden überwiegend allein verursacht, so dass Ansprüche jedenfalls nach § 254 BGB ausschieden.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im Wesentlichen stand.

5 1. Einen Anspruch der Kläger auf Ersatz der Kosten für die Anmietung einer Ersatzwohnung und der Kosten für den Umzug dorthin hat das Berufungsgericht zu Recht verneint.

6 a) Auf den Gesichtspunkt der pflichtwidrig verzögerten Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums lässt er sich nicht stützen. Voraussetzung dafür ist nach § 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB, § 21 Abs. 4 WEG und § 31 BGB, dass die Beklagte als Verband für ein schuldhaft pflichtwidriges Verhalten der Wohnungseigentümermehrheit als Organhandeln einzustehen hat, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet waren, die umgehende Sanierung des Gemeinschaftseigentums zu beschließen und dass die Beklagte mit der Instandsetzung in Verzug geraten war, bevor die geltend gemachten Schäden entstanden.

7 aa) Ob der Verband im Verhältnis zu dem einzelnen Wohnungseigentümer selbst zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet ist und für Verstöße gegen diese Pflicht durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 31 BGB einzustehen hat, ist umstritten (für die Haftung des Verbands etwa: LG Hamburg, ZMR 2009, 714, 715; Heinemann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 48; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 125; für die Haftung der Wohnungseigentümer etwa Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 45; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21

Rn. 34, 36; Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 153). Die Frage muss hier nicht entschieden werden.

8 bb) Für die Zeit bis zu dem Eingang des Gutachtens der Gerichtssachverständigen und dem Ablauf eines angemessenen Zeitraums zu dessen Auswertung am 30. Juni 2008 fehlt es bereits an einer Pflichtverletzung. Die Wohnungseigentümer haben bei der Entscheidung darüber, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen, einen Gestaltungsspielraum (Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8). Ein Anspruch auf sofortige Durchführung einer bestimmten Maßnahme entsteht lediglich dann, wenn allein dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, NJW 2012, 1724 Rn. 4). Danach war das Vorgehen der Wohnungseigentümer nicht pflichtwidrig. Die Kläger hatten die Beklagte mit einem Gutachten konfrontiert, aus welchem sich ergab, dass sich hinter dem zunächst nur erkennbaren, im Vergleich zum eigentlichen Problem eher harmlosen Wasserschaden ein Defekt des Gemeinschaftseigentums verbarg, der, wenn er sich bestätigte, ganz erhebliche Beseitigungskosten erwarten ließ. Dass sich die Wohnungseigentümer in dieser Lage vor der Beschlussfassung über konkrete Maßnahmen vergewisserten, ob der vorgelegte Befund sachlich zutraf, und Aufklärung darüber verschafften, wie der festgestellte Schaden zweckmäßigerweise zu beheben war und welche Alternativen hierfür gegebenenfalls in Betracht kamen, ist nicht zu beanstanden. Die Wohnungseigentümer durften deshalb erst die Einholung eines Gerichtsgutachtens im selbständigen Beweisverfahren beschließen, dessen Eingang abwarten und sich Zeit für die Prüfung des Gutachtens nehmen. Dafür erscheint ein Zeitraum von etwa sechs Wochen angemessen. Es ist deshalb nicht pflichtwidrig, dass die Wohnungseigentümer bis

zum 30. Juni 2008 eine Sanierung nicht beschlossen und in Angriff genommen haben.

9 cc) Die danach, nämlich für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 31. August 2009, geltend gemachten Schäden der Kläger können allerdings auf einer Verletzung der Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beruhen. Darauf dürfen sich die Kläger aber nicht berufen.

10 (1) Die Wohnungseigentümer haben im Anschluss an die Prüfung des Gerichtsgutachtens zwar nicht, was sich aufdrängte, eine vollständige Sanierung des Gemeinschaftseigentums entsprechend den Vorschlägen des Gutachtens, sondern mit Beschluss vom 22. Oktober 2008 zunächst eine weitere Beobachtung der Entwicklung des Hausschwamms und sodann mit Beschluss vom 15. April 2009 nur eine Teilsanierung beschlossen. Ob das pflichtwidrig war, muss hier aber nicht entschieden werden.

11 (2) Diese Beschlüsse sind nämlich nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG bestandskräftig geworden, weil die Kläger sie nicht angefochten haben. Nach der Rechtsprechung des Senats schließt die Bestandskraft eines Beschlusses den Einwand, er habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, auch für einen Schadensersatzanspruch aus (Senat, Urteile vom 3. Februar 2012 - V ZR 83/11, ZWE 2012, 218, 219 und vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, NJW 2011, 2660, 2661 Rn. 16). Der inhaltlich fehlerhafte Beschluss wird zwar durch den Eintritt der Bestandskraft nicht fehlerfrei. Er bleibt aber nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig und bildet deshalb gleichwohl die Grundlage für das weitere Handeln der Wohnungseigentümer und des Verbands. Er muss wie alle anderen Beschlüsse von dem Verwalter umgesetzt werden. Dass sich Verwalter oder - hier - die Wohnungseigentümer daran halten, ist nicht pflichtwidrig.

12 (3) Dass die Beschlüsse an Mängeln litten, die über den Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung hinausgehen, und deshalb nichtig wären, machen die Kläger nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich.

13 b) Der Anspruch lässt sich entgegen der Ansicht der Kläger auch nicht auf § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG stützen. Dieser Anspruch ist nicht Gegenstand der vorliegenden Klage.

14 aa) Der Anspruch auf Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG kann neben einem Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG bestehen. Beide Ansprüche können in einem einheitlichen Rechtsstreit im Wege der Anspruchshäufung (§ 260 ZPO) geltend gemacht werden (vgl. Senat, Urteil vom 4. Juli 1997, V ZR 48/96, NJW-RR 1997, 1374 für § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB). Sie stellen aber zwei prozessual selbständige Ansprüche mit unterschiedlichen Streitgegenständen dar (Senat, Urteile vom 20. April 1990 - V ZR 282/88, BGHZ 111, 158, 166 und vom 20. November 1992 - V ZR 82/91, BGHZ 120, 239, 249 jeweils für § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB), die in getrennten Rechtsstreiten geltend gemacht werden können.

15 bb) Die Kläger haben hier nur von der zweiten Möglichkeit Gebrauch gemacht. Sie verlangen nicht Ersatz für Schäden, die ihnen aus einem nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG zu duldenden Betreten und Benutzen der Wohnung zur Instandsetzung und Instandhaltung entstanden sind. Sie stützen ihren Anspruch vielmehr darauf, dass die Beklagte die gebotene Sanierung gerade nicht vorgenommen, sondern versucht hat, sie zu vermeiden, und dass ihr daraus Schäden entstanden sind. Ob ihnen aus einer "gestreckten Instandsetzung"

Schäden entstanden sind, ist deshalb nicht in dem vorliegenden Rechtsstreit zu entscheiden.

16 2. Teilweise begründet ist die Revision indessen hinsichtlich des Feststellungsantrags.

17 a) Das Berufungsgericht hat den Verzug der Beklagten mit der Ausführung des Beschlusses über die vollständige Sanierung des Gemeinschaftseigentums vom 19. November 2009 bejaht. Das setzt eine Pflichtverletzung nicht nur der Wohnungseigentümer, die das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang ausdrücklich anspricht ("die Beklagten"), sondern auch des Verbands selbst voraus. Diese liegt im Ergebnis vor.

18 aa) Unbestritten ist allerdings bisher nur, dass der - hier nicht in Anspruch genommene - Verwalter selbst auf Grund des Verwaltervertrags verpflichtet ist, dem einzelnen Wohnungseigentümer den Schaden zu ersetzen, der diesem durch die Verletzung der vertraglichen Pflichten entsteht (KG, ZWE 2010, 183, 185; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 312; Heinemann in Jennißen, WEG 3. Aufl., § 27 Rn. 177; Häublein, ZWE 2008, 1, 6 f.). Anerkannt ist auch, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband für schuldhaft pflichtwidriges organschaftliches Verhalten des Verwalters gegenüber Dritten nach §§ 31, 89 BGB einzustehen hat (Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 27 Rn. 325; Heinemann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 27 Rn. 179). Ob das auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer gilt, wenn er durch ein pflichtwidriges Untätigbleiben des Verwalters geschädigt wird, ist bislang nicht entschieden und muss auch hier nicht entschieden werden.

19 bb) Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis verpflichtet, den Verwalter zur unverzüglichen Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer anzuhalten. Dieses Treueverhältnis hat der Senat im Verhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband zu dem einzelnen Wohnungseigentümer anerkannt und daraus dessen Verpflichtung abgeleitet, dem Verband Schadensersatz zu leisten, wenn er seiner Verpflichtung zur Mitwirkung an der ordnungsmäßigen Verwaltung der Gemeinschaft nach § 21 Abs. 4 WEG nicht nachkommt (Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 175 f.). Kehrseite dieser Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers ist die Verpflichtung des Verbands, die gefassten Beschlüsse umzusetzen. Die Umsetzung obliegt nach § 27 Abs. 1 WEG dem Verwalter, der dem Verband auf Erfüllung und gegebenenfalls auf Schadensersatz haftet (Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 197/10, NJW-RR 2011, 1093 Rn. 20). Der Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, diesen Anspruch gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn die gefassten Beschlüsse - wie hier - den Zweck haben, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.

20 cc) Diese Pflicht ist verletzt, wenn die Umsetzung des Beschlusses nach Eintritt der Bestandskraft ausbleibt. Mit dem Einwand, der Beschluss widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, ist die Beklagte nicht anders als die Kläger nach Eintritt der Bestandskraft ausgeschlossen.

21 b) Richtig ist die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass die Beklagte mit der Umsetzung dieses Beschlusses in Verzug ist. Verzug liegt aller-

dings nicht erst ab dem 1. Juli 2010, sondern schon ab dem 21. Dezember 2009 vor.

22 aa) Er ist nach § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB mit dem Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses eingetreten, ohne dass es einer Mahnung, einer Klage oder anderer den Verzug begründender Maßnahmen der Kläger bedurft hätte. Solche Maßnahmen waren angesichts der im vorliegenden Fall gegebenen besonderen Umstände ausnahmsweise nicht erforderlich. Die Wohnungseigentümer wussten seit Eingang des Sachverständigengutachtens im selbständigen Beweisverfahren, dass der Schwammschaden am Gemeinschaftseigentum vollständig beseitigt werden musste. Sie wussten spätestens seit der Ablehnung einer Teilsanierung durch den damit beauftragten Handwerker am 31. August 2009 auch, dass die vollständige Sanierung des Gemeinschaftseigentums nicht zu vermeiden war. Seit dem Eingang der Ordnungsverfügung der Stadt Köln vom 10. Oktober 2009 war ihnen schließlich klar, dass die Sanierung nicht länger aufgeschoben werden durfte, sondern umgehend in Angriff genommen werden musste. In dem dazu gefassten Beschluss vom 19. November 2009 haben die Wohnungseigentümer nicht nur beschlossen, die Sanierung nach den Vorgaben der Gerichtssachverständigen durchzuführen, sondern auch zum Ausdruck gebracht, die Schwammbekämpfung "müsse endlich erfolgen". Sie haben die Kläger aufgefordert, ihre Wohnung dafür zugänglich zu machen und ihnen eine entsprechende einstweilige Verfügung angekündigt. Diese Zusätze haben unter den geschilderten Umständen den Charakter einer Selbstmahnung der Beklagten (dazu BGH, Urteile vom 17. Dezember 1996 - X ZR 74/95, NJW-RR 1997, 622, 623 und vom 14. Mai 2009 - IX ZR 63/98, NJW 2009, 2600, 2602 Rn. 24). Sie machen eine Mahnung entbehrlich, die den in der geschilderten Weise zunächst hingehaltenen und dann massiv unter Druck gesetzten Klägern auch nicht mehr zumutbar war.

23 bb) Verzug ist mit dem Ablauf der Anfechtungsfrist eingetreten. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat eine Verletzung der Pflicht zur Umsetzung gefasster bestandskräftiger Beschlüsse zwar grundsätzlich erst zu vertreten, wenn die Umsetzung auch nach Ablauf eines angemessenen Vorbereitungszeitraums unterbleibt. Einen solchen Vorbereitungszeitraum benötigte die Beklagte hier aber nicht. Was zu tun war, war ihr seit etwa eineinhalb Jahren bekannt, sie hatte aus Anlass der Teilsanierung bereits einen geeigneten Handwerker gefunden und war durch Ordnungsverfügung verpflichtet worden, den Schaden umgehend zu beseitigen.

III.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 15.06.2010 - 202 C 19/10 -
LG Köln, Entscheidung vom 17.03.2011 - 29 S 133/10 -