

EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT HAFTET NICHT PER SE FÜR PFLICHTVERLETZUNGEN IHRER MITGLIEDER. DIES HAT DAS LG SAABRÜCKEN ENTSCHIEDEN.

LG Saarbrücken, Urteil vom 7.9.2012 — Aktenzeichen: 5 S 23/11

Eine Wohnungseigentümergeinschaft haftet auch nach der gesetzlich geregelten Teilrechtsfähigkeit nicht für jede Pflichtverletzung der Wohnungseigentümer. Ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kann nur dann bestehen, wenn diese ihr obliegende Pflichten verletzt hat.

Leitsatz

1. Wenn Wohnungseigentümer schuldhaft Ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung verletzen, indem sie die beschlossenen Wohngelder nicht zahlen, können sie einem Wohnungseigentümer, der in Folge dieser Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, schadenersatzpflichtig sein.
2. Ein Schadensersatzanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft wird dadurch nicht begründet.

Sachverhalt

Der Kläger ist Sondereigentümer in der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Er begehrt von der WEG Schadensersatz für entgangene Mietzahlungen, weil seine damalige Mieterin nach wiederholtem Ausfall der Heizung und Warmwasserversorgung den Mietvertrag gekündigt hat. Ursache für den Ausfall war der Umstand, dass die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft die beschlossenen Hausgelder entweder nicht oder verspätet gezahlt hatten und daher der Heizöltank leer war.

Entscheidung

Das Landgericht Saarbrücken hat entschieden, dass ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft nicht besteht. Grundsätzlich kann nach Auffassung des Landgerichts ein Anspruch gegen die einzelnen Wohnungseigentümer bestehen, wenn diese schuldhaft ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt haben. Dann können diese dem anspruchstellenden Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen der §§ 280 II, 286 I BGB oder aus unerlaubter Handlung haften. Unbeschadet der nunmehr gesetzlich geregelten Teilrechtsfähigkeit der WEG sind dabei im Innenverhältnis die einzelnen Wohnungseigentümer untereinander zu einer ordnungsgemäßen

Verwaltung verpflichtet. Dies rechtfertigt aber nicht, dem ggf. geschädigten Eigentümer quasi reflexartig einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zuzubilligen, wenn ihm allein aufgrund der Pflichtverletzung einzelner Wohnungseigentümer ein Schaden entstanden sein könnte. Ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft könne nur dann vorliegen, wenn diese im Rahmen der geschuldeten Verwaltung eine Pflicht verletzt habe. Dies war vorliegend nicht der Fall.

Im Ergebnis lässt sich der Entscheidung des Landgerichts entnehmen, dass eine WEG und auch eine Hausverwaltung, die für die WEG tätig wird, nicht reflexartig durch die Regelung der Teilrechtsfähigkeit für Pflichtverletzungen einzelner Wohnungseigentümer haftet. Vielmehr bedarf es jeweils der Feststellung einer Pflichtverletzung der Gemeinschaft bzw. des Verwalters.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info