

---

**Datum:** 29.04.1996  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 16. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 16 WX 30/96  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:1996:0429.16WX30.96.00

---

**Normen:** WEG §§ 14, 16;

**Leitsätze:**

Mietausfall in einer Dachgeschoßwohnung während der Dachreparatur

WEG §§ 14, 16 Die Gemeinschaft hat dem Wohnungseigentümer, der während der Reparatur des Daches die ihn gehörende Dachgeschoßwohnung nicht vermieten kann, den Mietausfallschaden zu ersetzen. Der Mietausfallschaden ist allerdings um einen auf den betroffenen Wohnungseigentümer entfallenden Anteil zu kürzen, da es sich bei der Schadensersatzleistung um Kosten der Verwaltung i.S. des § 16 Abs. 2 WEG handelt.

**Rechtskraft:** unanfechtbar

---

**G r ü n d e** Die sofortige weitere Beschwerde ist nach §§ 43 Abs. 1, 45 Abs. 1 WEG, 20, 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässig und hat in der Sache - vorläufigen - Erfolg. 1

Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts beruht auf einer Verletzung des Gesetzes im Sinne der §§ 27 Abs. 1 FGG, 550 ZPO. Das Landgericht ist nicht in dem erforderlichen Maße seiner ihm nach § 12 FGG obliegenden Verpflichtung nachgekommen, die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen zu veranlassen und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben. Die zum Grund des erhobenen Anspruchs angestellten Erwägungen zur Haftung der Antragsgegner sind nicht frei von Rechtsfehlern. Überlegungen zu einem den Antragsgegnern nach § 14 Nr. 4 WEG BGB zustehenden Aufopferungsanspruch hat das Landgericht nicht angestellt. 2

Das Landgericht wird bei der erneuten Behandlung der Sache von folgenden Grundsätzen auszugehen haben:

Anknüpfungspunkt für eine Haftung der Antragsgegner ist zunächst der Gedanke der Aufopferung, der - verschuldensunabhängig - für die Zeiten Platz greift, zu denen die Eigentumswohnung der Antragsteller deshalb nicht genutzt werden konnte, weil im Hinblick auf die erforderliche Sanierung des Daches Augenscheinseinnahmen und Untersuchungen von Sachverständigen veranlaßt waren und die erforderlichen Sanierungsarbeiten auch tatsächlich durchgeführt worden sind. 4

Nach § 14 Nr. 4 WEG hat jeder Wohnungseigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstandene Schaden ist zu ersetzen. Dieser Schadensersatzanspruch ist dem Aufopferungsanspruch nach § 904 BGB ähnlich und umfaßt neben einem Substanzschaden auch den Schaden durch entgangene Nutzung (vgl. BayObLG DWEigt 1987, 58 - im Anschluß an BGH (GrS) Z 98, 212; KG WE 1994, 51; Weitnauer/ Lüke, WEG, 8. Aufl. 1995, § 14 Rdnr. 8). 5

Was die Höhe des in Rede stehenden Anspruchs auf Ersatz des Mietausfallschadens angeht, wird das Landgericht zu beachten haben, daß die Schadensersatzleistung nach § 16 Abs. 4 WEG zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG gehört, also auch der betroffene Wohnungseigentümer seinen Anteil am Schaden zu tragen hat (vgl. Weitnauer/Lüke, a.a.O., § 14 Rdnr. 8). Darüber hinaus wird - erforderlichenfalls durch Sachverständigengutachten - aufzuklären sein, welchen Mietzins die Antragsteller zu den gegebenen Zeiten hätten erzielen können. 6

Des weiteren haften die Antragsgegner wegen schuldhafter Verletzung der sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis ergebenden Pflicht, an der Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken. 7

Dabei ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, daß die Wohnungseigentümergeinschaft, nachdem nach den Feststellungen des Statikers R. die Statik des gesamten Gebäudes in Frage stand, sich zunächst veranlaßt sahen, weitere Untersuchungen in Auftrag zu geben, um Art und Umfang der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zu ermitteln (Wohnungseigentümerversammlungen vom 20.03.1991 und 18.06.1991). Es ist auch nicht als schuldhaft anzusehen, daß die Antragsgegner, nachdem die Sanierungsbedürftigkeit feststand, zunächst den Beschluß faßten, eine Kompletterneuerung des Daches durchführen zu lassen, weil sie dies als die dauerhaftere und damit langfristig kostengünstigere Maßnahme ansahen (Wohnungseigentümerversammlungen vom 26.10.1992 und 26.11.1992) und zu diesem Zwecke den Versuch unternahmen, die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine Kompletterneuerung zu schaffen. 8

Zu vertreten sind allerdings von der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertretende Verzögerungen im Hinblick auf die Feststellung von Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die Vorbereitung der beschlossenen Maßnahmen (Planung) und die Durchführung der Arbeiten selbst. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Wohnungseigentümergeinschaft nicht alle schuldhaft verursachten Verzögerungen zur Last zu legen sind, sondern daß die Verzögerungen, die bei der Umsetzung der gefaßten Beschlüsse eingetreten sind, zur Haftung der Verwaltungsgesellschaft führen und die Wohnungseigentümergeinschaft nur haftet, soweit sie sich veranlaßt sehen mußte, zur Förderung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durch erneute Beschlußfassung 9

auf die Verwaltungsgesellschaft einzuwirken. In Betracht kommen insofern die Beauftragung eines mit Altbauten vertrauten Statikers, das Hinwirken auf die zügige Durchführung des öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens und die zügige Durchführung der Arbeiten durch eine Fachfirma.

Was der Wohnungseigentümergeinschaft zur Last zu legen und für welche Zeiträume sie im einzelnen haftbar zu machen ist, bleibt der tatrichterlichen Bewertung vorbehalten. Dabei wird zu beachten sein, daß die Antragsteller bereits am 26.06.1992 einen Titel erwirkt hatten, nach dem die Statik wieder herzustellen war, damit den Antragstellern die Nutzung wieder möglich wurde, wodurch den Antragsgegnern die Dringlichkeit der durchzuführenden Arbeiten nochmals vor Augen geführt worden war. Es wird etwa zu prüfen sein, ob in der Wohnungseigentümersammlung vom 05.05.1993 tatsächlich kein Handlungsbedarf bestand, nachdem bereits ein halbes Jahr zuvor die Sanierung beschlossen, aber ein Bauantrag noch nicht eingereicht worden war - dieser datiert vom 11.10.1993. Es wird etwa zu prüfen sein, ob es unter verständiger Berücksichtigung der Interessen der Antragsteller vertretbar war, nach Ablehnung des Bauantrages durch die Stadt K. am 05.01.1994 das Widerspruchsverfahren durchzuführen, das bis zum 23.06.1994 dauerte, ohne den Widerspruch zu begründen und auf eine abändernde Entscheidung der Widerspruchsbehörde hinzuwirken. Es dürfte auch nicht angängig sein, die Sanierung im Hinblick auf Vergleichsverhandlungen über den Schadensersatzanspruch zurückzustellen; zu bedenken wird in diesem Zusammenhang sein, daß es nach Vorlage des Gutachtens des Gerichtsgutachters Werker vom 23.08.1994 erst am 19.01.1995 zu einer erneuten Beschlußfassung kam, die dahin ging, bis zum Ausgang des Parallelverfahrens beim Amtsgericht gegen die Verwaltungsgesellschaft solle zunächst nichts unternommen werden, und erst am 10.08.1995 die Vergabe der Arbeiten beschlossen wurde.

Was die Höhe des geltend gemachten Zahlungsanspruchs angeht, ist für die in Betracht kommenden Zeiträume der zu erzielende Mietzins zu ermitteln, wie im Zusammenhang mit dem Aufopferungsanspruch ausgeführt.

Schließlich wird zu prüfen sein, ob und inwieweit den Antragstellern ein Mitverschulden deshalb anzurechnen ist, weil sie die das weitere Vorgehen betreffenden Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung mit getragen haben, wobei zu bedenken ist, daß eine Beschlußanfechtung durch die Antragsteller die Sanierung voraussichtlich nicht beschleunigt, sondern zu weiteren Verzögerungen geführt hätte.

- 4 -

13