

## **Kein Ersatz von Schäden am Sondereigentum bei beschädigter Außenmauer**

Schaden am Sondereigentum, der ohne feststellbares Verschulden der Eigentümergeinschaft verursacht wurde, muss von der Gemeinschaft nur ausnahmsweise ersetzt werden, stellte das Landgericht Itzehoe in diesem Sommer klar.

Im vorliegenden Fall hatte eine schadhafte Außenmauer der Wohnanlage Schäden in einer Eigentumswohnung verursacht. Aus diesem Grund verklagte der betroffene Eigentümer die Eigentümergeinschaft auf Schadensersatz. Die Gemeinschaft der Eigentümer war jedoch lediglich gewillt, den Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen.

Die Klage des Eigentümers hatte keinen Erfolg. Die Richter in Itzehoe kamen zu dem Ergebnis, dass der Eigentümer nicht über eine Anspruchsgrundlage verfügt. Ein Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 14 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) setzt voraus, dass der Schaden des Wohnungseigentümers durch eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entstanden ist. Nur in diesem Fall hätte die Eigentümergeinschaft den Schaden ohne feststellbares Verschulden ersetzen müssen. Alle weiteren in Betracht kommenden gesetzlichen Anspruchsgrundlagen setzen ein Verschulden der Eigentümergeinschaft an dem entstandenen Schaden voraus. Ein Verschulden konnte der klagende Eigentümer der Gemeinschaft aber nicht nachweisen (LG Itzehoe, Urteil v. 01.06.10, Az. 11 S 70/09).