WEGNEWS
AUGUST 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Martin Metzger

Durch einstweilige Verfügung erwirkter Baustopp – wer haftet für die Folgekosten?

„Ersatzfähig ist ein aus der Vollziehung der einstweiligen Verfügung verursachte Schaden im Sinne der §§ 249 BGB. Der Schadenersatzanspruch umfasst grundsätzlich den durch die Vollziehung der einstweiligen Verfügung adäquat kausal verursachten, unmittelbaren oder mittelbaren Schaden einschließlich des infolge des Vollzugs von Verbotsverfügungen entgangenen Gewinns des Schuldners."

Auszug aus BGH IX ZR 149/15 vom 13.10.2016

Das Problem:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses. Der Beklagte ist langjähriger Mieter einer der Wohnungen, Baujahr 1930. Mit Schreiben vom 27.05.2009 kündigte die Klägerin ihren Mietern an, umfangreiche Sanierungs- und Energieeinsparmaßnahmen im Haus vornehmen zu wollen. Die Durchführung solle im September 2009 begonnen werden.

Mit Antrag vom 04.09.2009 auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens wendete sich die Beklagte, gerichtet auf die Feststellung des Instandsetzungsbedarfs an den Häusern der Klägerin. Zugleich beantragte sie den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit welcher die beabsichtigten Baumaßnahmen bis zu einer vollständigen Begutachtung durch den zu bestellenden Sachverständigen untersagt werden sollen.

Das Amtsgericht gab dem Antrag statt und stoppte den Beginn der Baumaßnahmen. Die Klägerin legte im November 2009 Widerspruch ein. Auf Anregung des Berufungsgerichtes zog der Mieter daraufhin im August 2010 den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurück. Das selbständige Beweisverfahren lief noch bis Februar 2011.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Schadenersatz in Anspruch, hier für Ersatzleistung an die Generalunternehmerin, Ersatz für Zinsen und Abruf von Bankdarlehen sowie für Mietausfall. Insgesamt begehrt die Klägerin ca. Euro 74.000,--. Diesen Antrag hat das Amtsgericht abgewiesen. Die weitere Berufung blieb ebenfalls erfolglos. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Die Entscheidung des BGH:

Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Mit der Begründung des Berufungsurteils könne ein der Klägerin entstandener kausaler Schaden nicht abgelehnt werden. Der BGH bezieht sich auf § 945 ZPO – hiernach trägt das Risiko derjenige, dessen Vorgehen sich nachträglich als unberechtigt erweist. Der Schadenersatz umfasse grundsätzlich den durch die Vollziehung der einstweiligen Verfügung mittelbaren oder unmittelbaren Schaden einschließlich möglichen entgangenen Gewinnes. Auch kommt als Verzugsschaden die geltend gemachten Zinsen in Betracht, da zwischen deren Entstehen und der durch die Klägerin verursachten Verschiebung der Baumaßnahme durch die einstweilige Verfügung ein Zurechnungszusammenhang bestehe.

Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen könne auch die Ablehnung eines Mietausfallschadens betreffend die Dachgeschosswohnungen wegen nicht hinreichend konkreter Schadendarstellung keinen Bestand haben. Das Berufungsgericht habe die Anforderungen an die Ausführungen der Klägerin zum Mietausfallschaden überspannt.

Praxis-Tipp:

Das Instrument der „einstweiligen Verfügung" ist ein scharfes Schwert. Diesem stattzugeben kann kostenintensive Folgen mit sich bringen. Analog auf das Wohnungseigentumsrecht angewendet, kann sich nichts anderes ergeben.

Wird durch die einstweilige Verfügung eine Sanierungsmaßnahme verzögert und erweist sich diese nachträglich als ungeeignetes Mittel oder als erfolglos, so soll derjenige auch die Kosten tragen, der sich dessen bedient. Eine „vermieterfreundliche" Tendenz ist nicht zu interpretieren. Schlicht geht es um eine Fehleinschätzung in der Wahl der Mittel und den daraus resultierenden Schadenersatz. Eine Signalwirkung in Richtung Amtsgerichte wäre zu wünschen, vor Erteilung einer einstweiligen Verfügung noch stärker abzuwägen. ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent