



# Landgericht Berlin Im Namen des Volkes

## Urteil

Geschäftsnummer: [REDACTED]

verkündet am : 10.11.2009

In dem Rechtsstreit

[REDACTED] Justizangestellte

der [REDACTED]  
Christinenstraße 33, 10119 Berlin,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.,  
vertreten d.d. Vorstand [REDACTED]  
[REDACTED],  
Schönhauser Allee 59 B, 10437 Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:

hat die Kammer für Handelssachen 91 des Landgerichts Berlin in Berlin-Mitte, Littenstraße 12-17,  
10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 10.11.2009 durch die Vorsitzende Richterin am  
Landgericht [REDACTED] und die Handelsrichter [REDACTED] und [REDACTED]

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Die Klägerin als Mitglied der beklagten Wohnungsbaugenossenschaft eG begehrt Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten, weil diese das Grundstück mit der von der Klägerin bewohnten Wohnung veräußert hat.

Die Klägerin bewohnte seit Anfang der Neunziger Jahre des vorigen Jahrhunderts eine 5-Zimmer Wohnung im zweiten Obergeschoss links des Vorderhauses mit einer Größe von 89,57 m<sup>2</sup> in der Christinenstraße 33, 10119 Berlin, zunächst als Hausbesitzerin, später aufgrund eines Mietvertrages mit dem Bundesvermögensamt. Aufgrund der lange ungeklärten Eigentumsverhältnisse unterblieb bis 2007 eine Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses in dem Sanierungsgebiet. Nachdem eine Erbengemeinschaft als Eigentümer festgestellt worden war, veräußerte diese das genannte Grundstück auf Betreiben der Klägerin und anderer Bewohner an die Beklagte. Die Hausbewohner hatten sich an die Beklagte gewandt, weil sie seinerzeit nicht über die Mittel verfügten, das Grundstück selbst zu erwerben und zu sanieren. Grundlage des Erwerbs waren für die Beklagte die von der Klägerin und ihrem Ehemann zur Verfügung gestellten Unterlagen, unter anderem der am 10. August 2005 erstellte „Grobcheck“ des Architekten Sroka, der den Sanierungsbedarf des Wohnhauses überschlägig mit EUR 377.400,00 brutto inklusive EUR 15.000,00 Schwammbeseitigungskosten bezifferte. Wegen des

genauen Inhalts wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung der genannten Stellungnahme (Anlage B 1 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen.

Die Klägerin wurde Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft der Beklagten und ist förderungsberechtigt gemäß § 17 des Eigenheimzulagegesetzes. Die Satzung der Beklagten enthält unter Anderem folgende Bestimmung:

*“§ 13 Rechte der Mitglieder*

*(3) Es hat insbesondere das Recht:*

*a) auf wohnliche Versorgung durch Nutzung der Genossenschaftswohnung (§ 14)*

*§ 14 a Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen*

*(1) Den Mitgliedern, die eine Förderung gemäß § 17 Eigenheimzulagegesetz erhalten, wird unwiderruflich das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall eingeräumt, daß die Mehrheit der im Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat.”*

Wegen des weiteren Inhalts der Satzung der Beklagten wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung (Anlage K 1 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen.

Die Klägerin schloss mit der Beklagten am 20. Juni/10. Juli 2008 einen Dauernutzungsvertrag.

Wegen des Inhalts wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des Dauernutzungsvertrages vom 20. Juni/10. Juli 2006 (Anlage K 3 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen. Anlage zum Mietvertrag war die Baubeschreibung für die Sanierung, die auf einem vorläufigen Plan des Architekten Sroka, den der Ehemann der Klägerin als Organisator des Erwerbs des Grundstücks durch die Beklagte an diese übergeben hatte, beruhte. Wegen des Inhalts im Einzelnen wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung (Anlage B 1 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen. Die Miete betrug zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages EUR 2,45 pro qm.

Ferner schloss die Beklagte mit den Bewohnern des Grundstücks einschließlich der Klägerin eine Selbstverwaltungsvereinbarung, in der es unter § 5 heißt:

*Sanierung*

1. *Umfang und Zeitpunkt von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ist zwischen Genossenschaft und Bewohnern einvernehmlich zu regeln. Das Vorschlagsrecht liegt bei den Bewohnern.*
2. *Die Finanzierung der Maßnahme ist ebenfalls zwischen Bewohnern und Genossenschaft einvernehmlich abzustimmen.*
3. *Die Bewohner sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, erforderliche Bauleistungen als Eigenleistung zu erbringen. Dies verringert den Einsatz von Fremdkapital und damit die Kostenmiete.*
4. *Der Abstimmungsbedarf zwischen Genossenschaft und Bewohnern insgesamt beschränkt sich auf das Tragwerk, die Hülle (Fassade, Fenster, Dach, Keller) und die zentralen technischen Einrichtungen (Heizung, Elektro, Wasser).*

Unter § 6 heißt es:

*Miethöhe nach Sanierung*

1. *Nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ist durch die Bewohner eine kostendeckende Miete zu entrichten.*
2. *Zusätzlich zu den Kosten des Grunderwerbs sind die aus den Baukosten und dem abgestimmten Finanzierungsplan resultierenden Kosten gemäß § 4 Nr.2 zu tragen. Der Finanzierungsplan ist zwischen Genossenschaft und den Vertretern der Bewohner abzustimmen und schriftlich festzuhalten.*
3. *Die Kostenmiete beträgt nach aktueller Berechnung 4,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vorauszahlungen für Betriebskosten werden zusätzlich geleistet.*

Wegen des weiteren Inhalts wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des genannten Selbstverwaltungsvertrages (Anlage K 4 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen.

Als die Beklagte im Frühling 2007 die Sanierung vorbereitete, stellte ein von ihr beauftragter Sachverständiger an diversen Stellen umfangreiche sog. biotische Schädigungen durch echten Hausschwamm fest. Die Situation wurde den Bewohnern des Hauses nach der Erstellung eines Holzschutzgutachtens und einer Kostenschätzung des voraussichtlichen Beiseitigungsaufwandes im Rahmen einer Hausversammlung am 25. Februar 2008 erläutert. Die Hausbewohner wurden darauf hingewiesen, dass nur eine sofortige "Radikalsanierung" in einem Umfang von ca. EUR 1.250.000,00 der Gefahr einer künftigen raschen Verbreitung des Schwamms vorbeugen könnte.

Eine derartige Sanierung wäre aufgrund des Umfangs der vorzunehmenden Arbeiten nur bei gleichzeitiger Umsetzung der Hausbewohner möglich gewesen. Das Vorstandsmitglied der Beklagten, Fr. Dr. König, teilte den Hausbewohnern mit, dass sich die Kostenmiete für den Fall der Durchführung einer solchen Sanierung auf bis zu EUR 9,00 pro m<sup>2</sup> erhöhen könnte. Zumindest war mit einer Erhöhung des Dauernutzungsentgelts auf künftig EUR 7,50 pro m<sup>2</sup> zu rechnen, sollten sich die Bewohner für eine kostengünstigere Instandsetzungsvariante unter Eigenleistungen entscheiden. Wegen des Verlaufs der Hausversammlung vom 25. Februar 2008 wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des diesbezüglichen Protokolls (Anlage B 3 als Beistück zu den Akten) Bezug genommen.

Am 12. März 2008 fand eine weitere Hausversammlung statt, bei der die weitere Vorgehensweise bezüglich der Sanierung diskutiert wurde, ohne dass es zu einer Einigung der Hausbewohner mit der Beklagten über die weitere Vorgehensweise kam.

Für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten wurden der Klägerin durch die Beklagte 4 sanierte Ersatzwohnungen (eine davon wäre noch aus zwei kleineren Wohnungen zusammen zu legen gewesen) aus ihrem Bestand zum Preis von jeweils EUR 4,82 pro m<sup>2</sup> mit 3 und 3,5 Zimmern und einer Größe von 84,72 bis ca. 120 m<sup>2</sup> angeboten. Die Klägerin, deren Familie mittlerweile aus fünf Personen besteht, lehnte die Angebote ab und bestand auf der Zuweisung einer 4-Zimmer, später mit Schreibe vom 7. Oktober 2008 einer 5-Zimmer Wohnung. Die Beklagte wies die Klägerin schließlich darauf hin, dass sie derzeit keine Wohnungen mit über 3 Zimmern aus ihrem Bestand anbieten könne und die Klägerin mit ihrer Familie daher auf eine Warteliste gesetzt habe.

Es kam auch in der Folgezeit zu keiner Einigung der Beklagten mit den Bewohnern des streitgegenständlichen Gebäudes.

Unter Fristsetzung zur Annahme bis zum 15. Juni 2008 bot die Beklagte das gesamte Objekt der Klägerin sowie allen weiteren Bewohnern unsaniert zum Preis von EUR 420.000,00 zum Kauf an.

Am 12. Juni 2008 bot die Beklagte den Hausbewohnern außerdem den Abschluss einer "Räumungs- und Modernisierungsvereinbarung" an, die Bestimmungen über die Art, Kostenverteilung und über den Zeitraum der Sanierung sowie Bedingungen für die Umsetzung der Haushalte während der Arbeiten enthielt.

Im Juli 2008 einigten sich Hausbewohner und Beklagte, das Haus an einen Dritten zu verkaufen. Hintergrund hierfür waren die Dringlichkeit der Sanierung und die herrschenden Kontroversen

bezüglich der Einzelheiten der Instandsetzungsmaßnahmen. Am 4. Juli 2008 kündigte die Beklagte durch gleich lautende Briefe an alle Hausbewohner den Selbstverwaltungsvertrag. Mit der E-Mail vom 20. August 2008 und dem Schreiben vom 25. August 2008 wies die Klägerin die Beklagte darauf hin, dass sie für den Verkauf des Grundstücks in der Christinenstraße 33 einen Beschluss der Mitgliederversammlung der Genossenschaft für erforderlich hielt. Mit Schreiben vom 1. September 2008 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass sie den Erwerb ihrer Wohnung beabsichtige. Sie wies die Beklagte darauf hin, dass die Mehrheit der im Haus in der Christinenstraße 33 wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Gründung von Wohnungseigentum und der Veräußerung von Wohnungen schriftlich zugestimmt hätten. Die Beklagte veräußerte am 3. September 2008 das Objekt an die GrundStein GmbH & Co. Vierte Grundbesitz KG. Die Klägerin hat mittlerweile eine andere Wohnung angemietet.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass ihr ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte wegen Verletzung ihrer satzungs- und genossenschaftsrechtlichen Verpflichtungen zustehe. Durch den Verkauf der Wohnung sei zunächst das Recht der Klägerin zum Erwerb des Eigentums an der genutzten Wohnung vereitelt. Eine Pflichtverletzung seitens der Beklagten bestehe ferner darin, dass das Grundstück ohne Zustimmung der Mehrheit der Mitgliederversammlung verkauft wurde. Gemäß § 32 o) der Satzung der Beklagten bedürfe die Genehmigung der Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen und die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten einer Beschlussfassung der Mitgliederversammlung. Die Klägerin ist der Auffassung, dass ein solcher Beschluss auch über den Verkauf des Wohnhauses insgesamt hätte ergehen müssen. Die Beklagte habe außerdem entgegen § 8 Abs. 1 der Selbstverwaltungsvereinbarung die Käuferin nicht zur Einhaltung der Selbstverwaltungsvereinbarung verpflichtet.

Die Klägerin bestreitet mit Nichtwissen die Behauptung der Beklagten, die Erwerberin habe mit dem Bezirk ein Sozialplanverfahren unter anderem über das Angebot von Umsetz- und Zwischenumsetzwohnungen getroffen.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche Schäden zu ersetzen, die der Klägerin durch die am 03. September 2008 erfolgte Veräußerung des Hausgrundstücks Christinenstraße 33 in 10119 Berlin von der Beklagten an die Firma GrundStein GmbH & Co. Vierte GrundbesitzKG entstehen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, dass die Übernahme des Mitspracherechts gemäß § 5 des Selbstverwaltungsvertrags durch den Käufer nicht verhandelbar gewesen wäre. Die Erwerberin habe mit dem Bezirk ein Sozialplanverfahren unter anderem über das Angebot von Umsetz- und Zwischenumsetzwohnungen getroffen. Mehr sei nicht zu erreichen gewesen.

Eine Einigung mit den Hausbewohnern sei nicht möglich gewesen, weil die Bewohner des Objektes finanziell gar nicht in der Lage gewesen seien, nach der umfassenden Sanierung die Kostenmiete zu zahlen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

1.

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Kammer für Handelssachen am Landgericht Berlin ergibt sich aus §§ 1 ZPO, 23 I Nr. 1, 71 GVG i. V. m. §§ 12, 17 I ZPO. Die funktionelle Zuständigkeit der Kammer für Handelssachen ergibt sich aus §§ 96 I GVG.

2.

Der Klägerin steht unabhängig von der Frage der Begründetheit der Klage ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung des Bestehens von Schadensersatzansprüchen gegen die Beklagte i. S. d. § 256 Abs. 1 ZPO zur Seite.