

erfolgende) Umsetzung der Hausbewohner erweiternde Vereinbarung mit den Hausbewohnern gewesen. Unstreitig ist es aber zu dieser zusätzlichen Vereinbarung zwischen der Beklagten und den betroffenen Bewohnern des streitgegenständlichen Grundstücks über die Durchführung der Sanierung, die Umsetzung der Bewohner und die Entrichtung der Kostenmiete nicht gekommen. Da das Grundstück unstreitig dringend sanierungsbedürftig war, ja sogar die Ausbreitung des echten Hausschwamms in Nachbargebäude zu befürchten stand mit allen denkbaren Konsequenzen der zivilrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Inanspruchnahme der beklagten sicherungspflichtigen Grundstückseigentümerin, war es der Beklagten auch nicht zuzumuten, weitere Bemühungen zur Einigung mit den Bewohnern zu treffen, zumal diese, wie sich aus den eingereichten Protokollen und Veröffentlichungen ergibt, verständlicherweise jeweils zunächst ihre eigenen Interessen, nicht aber die Vorgehensweise insgesamt als vordringlich ansahen. So ergibt sich entgegen dem Vortrag der Klägerin aus den Protokoll der Hausversammlung vom 25. Februar 2008 sehr wohl, dass die Mehrheit der Hausbewohner aufgrund der zu erwartenden Kostenmiete das Sanierungsprojekt als solches in Frage gestellt haben (Anlage B 3, dort unter TOP 5), während lediglich einige Hausbewohner ihr fortbestehendes Interesse bekräftigt haben. Nach dem Protokoll sind in der Hausversammlung die Fragen, ob die Bewohner das Haus für die erforderliche Sanierung verlassen und später zu den neuen Kostenmieten beziehen wollen, und ob die Bewohner die Sanierung mit der Beklagten überhaupt fortsetzen wollen, offen geblieben (Protokoll zu TOP 6). Auch in der nachfolgenden Versammlung vom 12. März 2008 unter Hinzuziehung zweier professioneller Mediatorinnen kamen die Bewohner und die Beklagte nicht zu einer Einigung, vielmehr lehnten die Hausbewohner die Vorschläge der Beklagten ab. Ein weiterer Vorschlag der Beklagten im Juni 2008, eine Räumungs- und Modernisierungsvereinbarung zu schließen, wurde von den Bewohnern mehrheitlich ebenso wenig aufgegriffen wie das Angebot der Beklagten, das Grundstück unrenoviert an die Hausbewohner zu veräußern. Es stand aus Sicht der Beklagten sowohl ex post als auch ex ante nicht zu erwarten, dass innerhalb angemessener Frist überhaupt eine Lösung im Einvernehmen mit allen Genossenschaftsmitgliedern aus dem streitgegenständlichen Wohnhaus hätte gefunden werden können. Dies wäre aber nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 der Selbstverwaltungsvereinbarung sowohl im Hinblick auf die Durchführung der Sanierung als auch bezüglich der Finanzierung erforderlich gewesen.

Soweit die Klägerin behauptet, die Bewohner hätten zwei Kaufinteressenten vorgeschlagen, die sich mehr als der nunmehrige Eigentümer um die Interessen der Bewohner bemüht hätten, so ist dieses Vorbringen nicht geeignet, eine Verpflichtung der Beklagten zu begründen, diese auch zu berücksichtigen. Denn die Klägerin hat nicht einmal dargetan, wie genau die Pläne der Interessenten aussahen und dass die von den Bewohnern vorgeschlagenen Interessenten eine objektiv bessere Leistung für die Bewohner erbracht hätten. Hierfür wären genauere Darlegungen erforderlich gewesen, auf welche Art und Weise die alternativen Bewerber bei der Sanierung im Vergleich zu der Erwerberin vorgegangen wären. Die schlichte Behauptung, die Käuferin sei für ihren rücksichtslosen Umgang mit Mietern bekannt, während die beiden anderen Bewerber auf die Belange der Hausbewohner eingegangen wären, ist hierfür nicht ausreichend.

Zudem hat die Beklagte der ihr gegenüber den Hausbewohnern als Genossenschaftsmitgliedern obliegenden besonderen Treuepflicht aufgrund des besonderen personenrechtlichen Einschlages der Genossenschaft (BGH in NJW 1996, Seite 1758; Staudinger-Looschelders, BGB, 2005, § 242 Randnummer 950 mit weiteren Nachweisen) genügt, indem sie das Grundstück zunächst den Hausbewohnern zum Kauf angeboten hat. Hiermit hat die Beklagte alle Rücksicht genommen und allen Pflichten genügt, die sich aus der besonderen Konstellation, dass der Erwerb zum Zwecke der Sanierung von den Hausbewohnern initiiert und gefördert worden ist, Genüge getan. Eine Verpflichtung darüber hinaus kann sich für die Beklagte nicht ergeben. Soweit die Klägerin moniert, dass die Beklagte mit dem Verkauf an die Erwerberin eine um EUR 300.000,00 höhere Summe erzielt hat, als sie für den Ankauf aufgewandt hat, ist dies entgegen ihrer Auffassung nicht zu beanstanden. Dieser Erlös kommt bei der Beklagten als eingetragener Genossenschaft nach den oben dargestellten Grundsätzen der Verteilung von erzieltm Gewinn allen Genossenschaftsmitgliedern und damit auch der Klägerin zugute. Wie oben bereits ausgeführt, ist die Beklagte als eingetragene Genossenschaft nicht gehindert, Gewinne zu erzielen, solange sie diese am Ende des Geschäftsjahrs den Genossenschaftsmitgliedern zukommen lässt. Dass die Beklagte dies nicht getan habe, hat die Klägerin nicht einmal dargetan. Selbst wenn dem so wäre, ergäben sich daraus keine Ansprüche der Klägerin persönlich gegen die Beklagte.

b.

Entgegen der Auffassung der Klägerin hat die Beklagte durch den Verkauf des Grundstücks nicht schuldhaft das Recht der Klägerin auf Erwerb der von ihr bewohnten Wohnung nach § 14 a Abs.1 der Satzung der Beklagten vereitelt.

Soweit die Klägerin ihren Schadensersatzanspruch darauf stützt, dass die Beklagte ihr nicht den Ankauf ihrer Wohnung nach § 14 a Abs.1 der Satzung ermöglicht habe, so vermag die Kammer auch hier keine Pflichtverletzung der Beklagten zu erkennen. Wie oben unter II.2. ausgeführt, war die Beklagte jedenfalls berechtigt, wenn nicht sogar verpflichtet, das streitgegenständliche Grundstück aus wirtschaftlichen Gründen zu verkaufen, so dass sodann mangels Kaufobjekt als logische Konsequenz auch das Recht zum Erwerb von Wohnungseigentum der Klägerin entfallen ist. Denn wo keine von der Klägerin bewohnte Wohnung (mehr) im Eigentum der Beklagten steht, scheidet unabhängig von der Möglichkeit der Teilung des Grundstückes nach den Vorschriften des WEG der Erwerb einzelner Wohnungen aus. Eine Pflichtverletzung wäre nur dann zu bejahen, wenn der Verkauf als solcher in Verletzung der genossenschaftlichen Pflichten der Beklagten erfolgt wäre, was aber, wie oben ausgeführt ist, nicht der Fall war.

c.

Soweit die Klägerin annimmt, dass mit dem Verkauf des streitgegenständlichen Hauses ihre Rechte aus §§ 13 Abs.2, 14 Abs.2, 14 a Abs.1 der Satzung der Beklagten insgesamt nicht mehr bestünden, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Die Klägerin ist nach wie vor Mitglied der Beklagten mit allen Rechten jedes Genossenschaftsmitgliedes einschließlich des Rechtes auf Inanspruchnahme der Leistungen der Genossenschaft einschließlich der Nutzung von Wohnraum zu Kostenmiete und dem Erwerb von Wohnungseigentum zu bestimmten Bedingungen. Dass dies jetzt an der früher genutzten Wohnung in dem streitgegenständlichen Wohnhaus aufgrund des Verkaufs nicht mehr möglich ist, beseitigt ja nicht gleichzeitig die genossenschaftlichen Rechte der Klägerin. Es steht ihr frei, sich um andere Wohnungen in dem Bestand der Beklagten zu bewerben, diese zu nutzen und gegebenenfalls auch zu erwerben. Dass sie dies in der Zwischenzeit nicht getan, sondern anderweitigen Wohnraum angemietet und bezogen hat, berührt nicht ihre Rechte als Genossenschaftsmitglied.

3.

Auch in der Kündigung des Selbstverwaltungsvertrages liegt keine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten. Soweit die Klägerin meint, die Beklagte sei aufgrund der Vertragssituation

verpflichtet gewesen, diesen Selbstverwaltungsvertrag ebenso wie den Dauernutzungsvertrag an den Käufer des Grundstücks weiter zu geben, vermag die Kammer sich dem nicht anzuschließen. Zwar haben die Parteien in § 8 der Selbstverwaltungsvereinbarung die Klausel aufgenommen, dass die Beklagte verpflichtet sein sollte, diese Vereinbarung einem eventuellen Rechtsnachfolger so aufzuerlegen, so dass dieser sie wiederum an seine Rechtsnachfolger auferlegen müsste. Auf diese Vereinbarung kann die Klägerin sich jedoch angesichts der veränderten Umstände nach Treu und Glauben nicht mehr berufen. Denn die Parteien haben bei Abschluss der Selbstverwaltungsvereinbarung vorausgesetzt, dass die grob kalkulierten Sanierungskosten unter EUR 400.000,00 und die Gesamtkosten einschließlich Finanzierungskosten bis zu EUR 450.000,00 betragen würden, was zu einer wirtschaftlich für die Hausbewohner darstellbaren Kostenmiete geführt hätte, wie sich aus der Selbstverwaltungsvereinbarung und der Baubeschreibung ergibt. Nur unter dieser Voraussetzung haben die Parteien die Selbstverwaltungsvereinbarung geschlossen. Diese Voraussetzungen sind entfallen, weil unstreitig ein massiver Schwammbefall, der zu einem sofortigen Sanierungsbedarf von EUR 1.250.000,00 führte, festgestellt wurde. Es liegt auf der Hand, dass die Beklagte, der es selbst nicht gelungen ist, auf der Basis des Selbstverwaltungsvertrages eine Vereinbarung mit den Hausbewohnern zu treffen, nicht mehr verpflichtet war, diese Selbstverwaltungsvereinbarung, die sich aufgrund der Kostenentwicklung mit der Konsequenz einer für die meisten Bewohner nicht mehr darstellbaren Kostenmiete bereits als untaugliche Grundlage für eine tragfähige Vereinbarung mit den Hausbewohnern erwiesen hatte, an einen Käufer weiterzugeben. Nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Überblick bei Jauernig, BGB, 13. Auflage, § 313 Randnummer 15 mit weiteren Nachweisen) ist bei einer schwerwiegenden Änderung der tatsächlichen Umstände nach Vertragsschluss, die bei Kenntnis der eingetretenen Veränderung dazu geführt hätte, dass der Vertrag nicht so wie geschehen oder gar nicht geschlossen worden wäre, der Gläubiger nicht berechtigt, von dem Schuldner die unveränderte Leistung zu verlangen, § 313 Abs. 1 BGB. So liegt der Fall hier. Wenn die Parteien über den tatsächlichen Schwammbefall und die sich daraus ergebenden Sanierungskosten bei Abschluss des Dauernutzungsvertrages und der Selbstverwaltungsvereinbarung Kenntnis gehabt hätten, wäre die Selbstverwaltungsvereinbarung so nicht abgeschlossen worden. Denn weder die Klägerin noch die Beklagte hätten die Durchführung der Sanierung zu den in der Selbstverwaltungsvereinbarung getroffenen Abreden

einschließlich der Höhe der neuen Kostenmiete und der Weitergabeverpflichtung vereinbart. Die Weitergabeverpflichtung ist ersichtlich für den Fall abgeschlossen worden, dass die Sanierung zu den zugrunde gelegten Eckdaten (Kosten, Dauer, Aufwand) nicht von der Beklagten, sondern von Dritten, gegebenenfalls sogar von einer Gruppe der Hausbewohner durchgeführt worden wäre. Für diesen Fall sollten die in der Selbstverwaltungsvereinbarung geregelten Rechte der Hausbewohner auf Beteiligung an den Entscheidungen über die Sanierung wegen der Einflussmöglichkeit auf die künftige Kostenmiete erhalten bleiben. Offensichtlich hat keine der Parteien bei Abschluss der Selbstverwaltungsvereinbarung damit gerechnet, dass die Sanierungskosten sich mehr als verdreifachen könnten. Soweit die Klägerin sich auf den Standpunkt stellt, der Schwammbefall sei bekannt gewesen, so vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Es ist zwar zutreffend, dass auch der Grobcheck Sroka einen Schwammbefall in Betracht zieht, jedoch ist dieser mit Sanierungskosten von EUR 15.000,00 bewertet worden, so dass keiner der Beteiligten mit einem derart gravierenden Befall und einem mehr als verdreifachten Gesamtsanierungsaufwand gerechnet hat oder rechnen musste.

4.

Auf die Frage der schlüssigen Darlegung eines Schadenseintritts kam es mangels Haftung der Beklagten dem Grunde nach nicht mehr an.

III.

Der Klägerin steht gegen die Beklagten auch kein Anspruch auf Schadensersatz wegen des Verkaufs des streitgegenständlichen Grundstücks aus dem Gesichtspunkt des Sonderopfers nach den von dem Kammergericht in der Entscheidung vom 4. November 1998 zu Kart U 672/98 zu. Denn die Beklagte hat das Haus aus zwingenden Gründen wie oben ausgeführt verkaufen müssen. Sie hat sich überobligatorisch darum bemüht, besonders die Klägerin mit Ersatzwohnraum zu versorgen, den die Klägerin aus Gründen, die sie alleine zu vertreten hat, abgelehnt hat. Die Umzugskosten und weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Umzug sind der Klägerin bereits pauschal von der Erwerberin des Grundstücks erstattet worden. Der Kammer ist nicht ersichtlich, wo das Sonderopfer der Klägerin liegen soll, die die Versorgung mit genossenschaftlichem Wohnraum abgelehnt hat.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 709 S. 1 und 2 ZPO.

Ausgefertigt

Justizangestellte

