



Jur Aktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Rechtsabteilung
Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 3/2009

- ***Fristlose Kündigung bei 0,25 Euro Restbetrag***

§§ 242, 546 Abs. 1, 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

Eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückständen wird nur dann unwirksam, wenn der Mieter innerhalb der gesetzlichen Schonfrist den gesamten Rückstand tilgt. Bei einem Restbetrag von 0,25 Euro bleibt daher die Heilung aus.

(AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 19.07.2007, GE 2007, 1323)

Anmerkung: Das AG Tempelhof-Kreuzberg befasste sich mit der Frage, welche Anforderungen an eine vollständige Befriedigung des Vermieters durch Zahlungen innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zu stellen sind. Vorliegend war eine Restforderung von 0,25 Euro aus der Miete für Juli in Höhe von 369,75 € offen geblieben. Obwohl es sich nur um 25 Cent handelte, verneinte das AG die Heilungswirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Das Gericht urteilte damit streng nach dem Wortlaut des Gesetzes. Es stellte sich nicht die Frage, ob sich nicht eine andere Beurteilung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ergeben müsste. So hatte bereits das LG Berlin (WM 2001, 80) die Auffassung vertreten, dass eine Durchsetzung des Räumungsanspruches nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges gegen Treu und Glauben verstoße, wenn die Nichtzahlung eines Teilbetrages innerhalb

der Schonfrist auf einem offensichtlichen, durch Nachfrage des Vermieters aufzuklärenden Versehen des Sozialamtes beruht, oder wenn die verbleibende Restschuld unbedeutend gering ist. Im Fall des LG Berlin fehlten 2,31 DM (= 1,18 €), was als unbedeutend bewertet worden ist. Das LG Bonn (WM 1992, 607) ging davon aus, dass ein offener Restbetrag dann nicht mehr zu vernachlässigen sei, wenn dieser Betrag etwa 5% der Nettomonatsmiete ausmache (so auch das LG Hamburg in einer Entscheidung aus dem Jahr 2000, WM 2001, 80; siehe auch Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 569 Rn. 38). Bei einer Restforderung von vorliegend lediglich 0,067% der monatlichen Miete, ist die Entscheidung fragwürdig.

- ***Betriebskosten, gesteigerte Pflicht zur Darlegung der Wirtschaftlichkeit***

§ 556 BGB

Beauftragt der Vermieter ein Unternehmen, dessen alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ist, mit Reinigungsarbeiten, so bedarf es einer besonderen Darlegung zur Wirtschaftlichkeit der beauftragten Arbeiten, wenn deren Kosten als Betriebskosten auf die Mieter im Gebäude umgelegt werden sollen.

(AG Köln, Urteil vom 12.02.2007, WM 2007, 264)

Anmerkung: Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist bei einer Betriebskostenabrechnung das

Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten, d.h. es können nur solche Kostenpositionen geltend gemacht werden, die wirtschaftlich angemessen sind. Lässt der Vermieter Arbeiten durch eine eigene Firma, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ist, durchführen, bestehen erhöhte Anforderungen an die Darlegung der Wirtschaftlichkeit. Insbesondere muss der Vermieter in der Lage sein, Alternativangebote vorzulegen, die er vor Vertragsabschluss mit seiner eigenen Firma einzuholen hat. Die Mieter bestreiten die Betriebskostennachforderung, da das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht eingehalten sei. Das AG stimmte dem zu. Der Vermieter habe zum einen die angesetzten Kosten von über 9.000 € für Reinigungs- und Gartenpflegekosten durch seine Firmen nicht nachvollziehbar dargelegt, zumal die Kosten für vergleichbare Arbeiten in den Vorjahren unstrittig nur die Hälfte betragen. Zum anderen vermisste das Gericht aussagekräftige Angaben zur Häufigkeit der erbrachten Leistungen, insbesondere in Bezug auf die Gartenarbeiten. Aber auch die angeblich bearbeiteten Flächen waren nicht nachvollziehbar zuordenbar. Die Angabe eines Pauschalpreises ohne genaue Darlegung der erbrachten Arbeiten reicht nicht aus. Hinzu kommt, dass der Vermieter vorab keine Vergleichsangebote eingeholt hat. Die Kostenposition war daher insgesamt nicht fällig und damit aus der Betriebskostenabrechnung zu streichen.

Erhöhte Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit bestehen auch, wenn eine Tochtergesellschaft als Vertragspartner des Vermieters beauftragt wird oder eine Firma, deren Gesellschafter und/oder Geschäftsführer in einem nahen Angehörigenverhältnis zum Vermieter steht.

- **Betriebskostenabrechnung**

§ 556 BGB

Der Mieter ist mit Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht ausgeschlossen, wenn die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß ist.

(AG Michelstadt, Urteil vom 21.11.2008, WM 2009, 179)

Anmerkung: Vorliegend war die Betriebskostenabrechnung aus mehreren Gründen nicht ordnungsgemäß. Zum einen darf der

Abrechnungszeitraum nicht länger als ein Jahr sein (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Der Vermieter hatte jedoch einen Abrechnungszeitraum gewählt, der über 17 Monate ging. Zudem wird für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung gefordert, dass sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält, d.h. es sind zumindest die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels sowie die Berechnung des Anteils der sich für den Mieter ergibt, erforderlich. Auch hier war die Betriebskostenabrechnung nicht beanstandungsfrei. Es waren weder die Verbrauchswerte noch der Verteilerschlüssel ersichtlich. Dies hatte zur Folge, dass die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang gesetzt wurde. Die Jahresfrist beginnt erst dann zu laufen, wenn eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vorliegt (so auch Palandt, § 556, Rn. 13; Schmidt/Futterer, § 556, Rn. 499; Blank/Börstinghaus, § 556, Rn. 131; a.A. insoweit nur Münchener Kommentar, § 556, Rn. 91 und Streyl NZM 2007, 324). Dies war vorliegend der Fall, sodass der Mieter mit seinen Einwendungen nicht ausgeschlossen war.

- **Gestaltungs- oder Blumenschmuck-Arrangements außerhalb der Wohnung**

§§ 280, 535, 541 BGB

Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beinhaltet keine Befugnis des Mieters, außerhalb der Wohnung im Hausflur oder auf dem Grundstück umfängliche Gestaltungs- oder Blumenschmuck-Arrangements zu installieren. Eine anteilige Nutzung der allgemeinen Flächen darf andere Mieter darüber hinaus nicht vom Gebrauch ausschließen.

(AG Münster, Urteil vom 31.07.2008, WM 2008, 664)

Anmerkung: Die Mieterin der Erdgeschosswohnung eines Mehrfamilienhauses hatte den Hausflur vor ihrer Wohnung mit einer amerikanischen Flagge, den Treppenabsatz oberhalb der Außentreppe mit Blumentöpfen und anderen Dekorationsgegenständen, den Bereich des Weges vor der Außentreppe des Mehrfamilienhauses ebenfalls mit Blumentöpfen und Dekorationsgegenständen

den, den Vorgarten des Hauses mit Blumentöpfen und anderen Ziergegenständen dekoriert. Das AG bejahte den Anspruch der Vermieterin auf Entfernung der Dekorationsgegenstände gemäß den §§ 280, 535 BGB. Ein Mieter sei allenfalls berechtigt, im Hausflur eines Mehrfamilienhauses einen Fußabstreifer auszulegen. Auch die Tatsache, dass die Mieterin nach dem Mietvertrag zur „anteiligen Mitnutzung der Gartenfläche“ berechtigt war, kann nur dahingehend ausgelegt werden, dass die Nutzung der Gartenfläche den übrigen Mieter in gleicher Weise möglich sein muss. Die anteilige Nutzung umfasse dagegen nicht das Aufstellen von zahlreichen Blumentöpfen und Dekorationsgegenständen. Die Bestimmung der Dekoration im Außenbereich durch eine Mieterin in einem Mehrfamilienhaus sei ohne mietvertragliche Regelung nicht zulässig. Gleiches gilt für die Gestaltung des Treppenhauses (ähnlich LG Berlin, Urteil vom 27.01.2006, Az.: 63 S 287/05).

Das LG Berlin (Urteil vom 09.05.2008, Az.: 63 S 376/07) hat entschieden, dass es zwar eine Vertragsverletzung darstellt, wenn der Mieter auf den „nur ihm zugänglichen“ Laubengang vor der Wohnungseingangstür Blumentöpfe - in maximaler Höhe der Brüstung dauerhaft abstellt. Die Vertragsverletzung sei in einem solchen Falle aber nicht so schwerwiegend, dass sie die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt.

- ***Ungezieferplage in der Wohnung, Auskunft über Bekämpfungsgifte, Schimmel im Kinderzimmer***

§§ 535, 536 BGB

1. Kugelkäfer sind Ungeziefer, wenn sie in einer Mietwohnung vorhanden sind. Treten sie als Plage in Erscheinung, ist die Miete gemindert. Der Mieter widersetzt sich der Schädlingsbekämpfung nicht, weil er etwa über die einzusetzenden Kampfmittel vorab Auskünfte einholt.
2. Ein Schimmel-Feuchtigkeitsschaden im Kinderzimmer in Größe eines Streifens von 10 bis 15 cm und 5 cm Breite ist ein nicht unerheblicher Mangel.

(AG Trier, Urteil vom 11.09.2008, WM 2008, 665)

Anmerkung: Vorliegend stritten sich die Parteien, um die Rückzahlung der Mietkaution nach Ende des Mietverhältnisses. Der beklagte Vermieter hatte gegenüber dem Rückforderungsanspruch der Mieter Forderungen aus dem Mietvertrag geltend gemacht, da die von den Mietern vorgenommene Minderung der Miete zu Unrecht erfolgt sei. Im Ergebnis bejahte das AG den Minderungsanspruch. Das Gericht sah es als erwiesen an, dass in der Wohnung ein Zustand herrschte, der nicht zumutbar sei. Zum einen stellte das Gericht fest, dass ein Schimmelstreifen im Kinderzimmer von etwa 10 bis 15 cm Länge und 5 cm Breite ein nicht unerheblicher Mangel sei und demgemäß von Vermieter hätte beseitigt werden müssen. Eine Mietminderung von 50 % sah das Gericht insoweit als gerechtfertigt an. In Bezug auf die Intensität der Kugelkäferplage hatte die Beweisaufnahme ergeben, dass die Plage unerträglich war. Laut Zeugenaussagen waren die Käfer überall anzufinden. Nach Aussage des Schädlingsbekämpfers lag ein mittelstarker Befall vor. Das Auskunftsverlangen der Mieter über die Unbedenklichkeit des Schädlingsbekämpfungsmittels macht die Mängelbeseitigung nicht unmöglich. Vielmehr sei ein solches Verlangen durchaus verständlich, zumal wenn Kleinkinder zum Haushalt gehören. Eine dadurch eintretende Verzögerung ist insoweit nicht von den Mietern zu vertreten.

- ***Mangelfreiheit eines Wärmedämmverbundsystems, Lüftungsverhalten***

§ 633 Abs. 1 BGB a.F., § 13 Nr. 1 VOB/B

1. Verwendet der Auftragnehmer ein Wärmedämmverbundsystem, dessen Putz in einem so geringen Umfang biotisch eingestrichelt ist, dass sich bereits ein bis zwei Jahre nach Fertigstellung deutlicher Schimmelpilz- und Algenbefall zeigt, so handelt es sich um einen Mangel.
2. Zeigt sich dieser Schimmelpilz- und Algenbefall auf drei von vier Hausseiten über den Fenster- und Türstürzen mit schwarzen und grünlichen Verfärbungen, so liegt nur dann kein Mangel vor, wenn der Befall auf einem Lüftungsverhalten der Bewohner beruht, welches nicht mehr üblich ist und mit dem nicht mehr gerechnet werden musste.

(LG München I, Urteil vom 29.05.2008, IBR 2008, 574)

Anmerkung: Im Jahre 1999 brachte der Auftragnehmer eine Wärmedämmverbundsystemfassade (WDVS-Fassade) an, die noch vor der förmlich vereinbarten Abnahme durch den Auftraggeber Algen- und Schimmelpilzbefall über den Fenster- und Türstürzen zeigte. Auf Grundlage eines Gutachtens nahm das LG einen wesentlichen Mangel im Sinne des § 13 Nr. 1 VOB/B an, da der im Leistungsverzeichnis vorgesehene Schutz gegen Feuchtigkeit fehlte und ein nicht vertragsgerechter Putz aufgetragen worden war. Bei WDVS-Fassaden müssen alle Systemkomponenten aufeinander abgestimmt sein. Insbesondere bei Verwendung von Silikonharz sei darauf zu achten, dass dieser biozid eingestellt wird. Vorliegend hätte laut Vertrag eine Kombination aus Silikatputz und Silikatanstrich aufgetragen werden müssen. Stattdessen war ein reiner Silikonharzputz verwendet worden. Dies sei zwar technisch möglich; der Putz muss dann aber biozid aufgetragen werden, ansonsten wird ein Algen- und Schimmelbefall allenfalls für einen Zeitraum von 1-2 Jahren verhindert. Dies war seit 1995 bekannt. Die Klage auf Restwerklohn wurde danach abgewiesen. Der Anspruch war nicht fällig, da die förmlich vereinbarte Abnahme als Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlussrechnung (§ 16 Nr. 3 Satz 1 VOB/B) aufgrund des festgestellten Mangels (§ 13 Nr. 3 VOB/B) nicht stattgefunden hat. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Nr. 5 VOB/B kommt ohnehin nicht in Betracht, wenn eine förmliche Abnahme vereinbart worden ist.

- **Keine Gebührenpflicht für beruflich genutzte PC**

§ 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 RGebStV,
Art. 5 Abs. 1 Halbsatz 2 GG

Für einen internetfähigen PC in einer Anwaltskanzlei, der lediglich zu Schreib- und Recherchearbeiten verwendet wird, nicht jedoch für den Radioempfang über ein sog. Livestream-Programm, müssen keine Rundfunkgebühren gemäß Rundfunkgebührenstaatsvertrag (RGebStV) gezahlt werden. Das Tatbestandsmerkmal des § 1 Abs. 2 Satz 1 RGebStV „zum Empfang bereithalten“ muss insofern verfassungskonform ausgelegt werden.

(VG Koblenz, Urteil vom 15.07.2008, Az.: 1 K 496/08)

Anmerkung: Das VG Koblenz urteilte, dass Personalcomputer (PC), die lediglich beruflich genutzt werden, keine Radio- und Fernsehgebühr seitens der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) auslösen. Zwar kann bei einem internetfähigen PC durch sog. Livestream-Programme das aktuelle Radioprogramm auf dem PC angehört werden. Das Herunterladen eines solchen Livestream-Programmes ist mit einem geringen Zeitaufwand von wenigen Sekunden möglich. Ein Rechtsanwalt, der einen internetfähigen PC zu beruflichen Zwecken nutzte, hatte gegen mehrere Gebührenbescheide der GEZ auf die damit verbundene Verletzung des Grundgesetzes (Art. 3 – Gleichbehandlung und Art. 5 Informationsfreiheit) geklagt. Und dies erfolgreich. Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Rundfunkgebührenstaatsvertrag (RGebStV) ist jeder Rundfunkteilnehmer grundsätzlich für jedes von ihm zum Empfang bereitgehaltene Gerät gebührenpflichtig. Rundfunkteilnehmer ist, wer ein Gerät *zum Empfang bereithält* (§ 1 Abs. 2 Satz 1 RGebStV). Dies ist dann der Fall, wenn mit dem Gerät ohne besonderen zusätzlichen technischen Aufwand Rundfunkdarbietungen, unabhängig von der Art, dem Umfang und der Anzahl der empfangbaren Programme, unverschlüsselt oder verschlüsselt, empfangen werden können. Das LG hakte genau hier ein. Denn laut Auffassung des Gerichts, ist für ein *zum Empfang* Bereithalten nicht nur der schlichte Besitz erforderlich, sondern auch eine objektive Zweckbestimmung. Dies ergebe sich schon aus dem Wortlaut, der ein zielgerichtetes Verhältnis zwischen „Bereithalten“ und „Empfang“ zum Ausdruck bringt. Anders als

bei herkömmlichen Rundfunkgeräten, bei denen ohne Weiteres davon auszugehen ist, dass sie als solche zum Empfang bereitgehalten werden, ist bei einem internetfähigen PC zu unterscheiden zwischen dem privaten Bereich und dem gewerblichen Bereich, in dem die Geräte nicht typischerweise zum Empfang bereitgehalten werden.

Entsprechend entschied das VG Berlin mit Urteil vom 17.12.2008 (Az.: 27 A 245/08). Danach ist ein PC nach der gesetzlichen Definition zwar grundsätzlich als Rundfunkempfangsgerät anzusehen. Insoweit kommt es auch nicht darauf an, ob der Rechner internetfähig ist. Trotzdem besteht für einen solchen Rechner regelmäßig keine Rundfunkgebührenpflicht, wenn der Computer ausschließlich zu Büro Zwecken genutzt wird, da selbst bei internetfähigen Computern nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie typischerweise auch zum Empfang von Rundfunkdarbietungen genutzt werden.

- **Beseitigungsanspruch bei eigenmächtigem Aufstellen einer Parabolantenne**

§ 14 Nr. 1 WEG, § 1004 I BGB

Eine Parabolantenne ist bereits dann zu beseitigen, wenn der Wohnungseigentümer sie eigenmächtig aufgestellt hat, ohne zuvor einen diesbezüglichen Beschluss der Eigentümerversammlung herbeigeführt zu haben.

(LG München I, Beschluss vom 14.03.2008, NZM 2008, 851)

Anmerkung: Ein italienischer Wohnungseigentümer hatte – trotz Vorhandenseins eines Kabelanschlusses – an der Balkonwand eigenmächtig eine Parabolantenne angebracht. Hiergegen wehrten sich die übrigen Wohnungseigentümer. Das LG München war, wie die Eigentümer, der Auffassung, dass es vor Anbringung der Parabolantenne eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedurft hätte. Unabhängig davon, dass die Parabolantenne zu einer nicht unerheblichen optischen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Wohnanlage führte – die Antenne war von der Straße deutlich sichtbar –, war durch die eigenmächtige Anbringung der Antenne das Direktionsrecht

der Gemeinschaft verletzt. Dies begründete für das Gericht einen Entfernungsanspruch nach den §§ 1004 Abs. 1 BGB und 14 Nr. 1 WEG. Den Miteigentümern hätte bei der Auswahl des Standortes der Antenne ein Mitspracherecht eingeräumt werden müssen, zumal die Möglichkeit bestand, die Antenne auf dem Dach anzubringen. Jeder Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft ist von vorneherein in seinen Rechten durch die Gemeinschaftsordnung, durch die Beschlüsse der Gemeinschaft und durch das WEG beschränkt. Dies bedinge auch, dass das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht durch das Aufstellen von Antennen verändert werden darf, wenn dadurch die anderen Eigentümer beeinträchtigt werden (so auch AG Hannover, Urteil vom 30.10.2008, Az.: 485 C 10315/08).

- ***Schadensersatzansprüche gegen den Insolvenzverwalter wegen uneinbringlicher Hausgeldforderungen einer Wohnungseigentümergeinschaft***

§§ 32 Abs. 3, 55 Abs. 1 Nr. 1, 60, 61, 209 Abs. 1 Nr. 2 InsO

Im Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers begründet die vom Insolvenzverwalter unterlassene Freigabe des Wohnungseigentums einen Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft wegen entgangenen Hausgeldes weder aus § 61 InsO noch aus § 60 InsO.

(LG Stuttgart, Urteil vom 23.04.2008, NZM 2008, 532)

Anmerkung: Nach § 61 Satz 1 InsO ist der Verwalter dem Massegläubiger zum Schadenersatz verpflichtet, wenn eine Masseverbindlichkeit, die durch eine Rechtshandlung des Insolvenzverwalters begründet worden ist, aus der Insolvenzmasse nicht voll erfüllt werden kann. Unstreitig sind Hausgeldansprüche und Fehlbeträge aus der Verwaltungsabrechnung, die nach Insolvenzeröffnung begründet wurden, Masseverbindlichkeiten nach § 55 InsO. Sind Wohngeldansprüche erst entstanden, nachdem der Insolvenzverwalter die Masseunzulänglichkeit angezeigt hatte, handelt es sich hierbei um Neumasseverbindlichkeiten nach § 209 InsO. Das LG hatte die Frage zu entscheiden, ob in

diesem Falle der Insolvenzverwalter verpflichtet ist, das Wohnungseigentum aus der Masse freizugeben, und ob ein Verstoß hiergegen gegebenenfalls eine persönliche Haftung des Insolvenzverwalters auslöst. Vorliegend hatte der Insolvenzverwalter die Freigabe der Wohnung nicht bewirkt, obwohl die ausstehenden Forderungen nicht befriedigt werden konnten. Daraufhin klagte die Gemeinschaft auf Schadenersatz.

Sowohl die erste Instanz als auch das LG Stuttgart wiesen die Schadenersatzklage ab. Zwar handele es sich bei Wohngeldverbindlichkeiten, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstehen, um Masseverbindlichkeiten. Eine Haftung des Insolvenzverwalters nach § 61 InsO für diese Verbindlichkeiten komme aber nur dann in Betracht, wenn diese durch eine Rechtshandlung, gegebenenfalls auch durch ein Unterlassen des Insolvenzverwalters begründet worden sind (z.B. durch einen Vertragsschluss oder durch eine unterlassene Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses). Die unterlassene Freigabe der Eigentumswohnung stelle aber gerade keine solche Rechtshandlung dar. Denn zwischen dem insolventen Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft bestehe kein Dauerschuldverhältnis im mietrechtlichen Sinne. Die Wohngeldzahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft sind vielmehr aufgrund der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft zu erbringen und könnten nicht mit der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses verglichen werden (OLG Düsseldorf mit Beschluss vom 28.04.2006, NZM 2007,50).

Auch eine Haftung des Insolvenzverwalters aus § 60 InsO wegen der Verletzung einer ihm obliegenden Pflicht lehnt das Gericht unter Hinweis auf die einschlägige BGH-Rechtsprechung (BGH NJW 2005, 2015 und NJW-RR 2007, 1205) ab. Bei der Freigabe im Insolvenzverfahren handele es sich nicht um eine haftungsbewehrte Pflicht des Insolvenzverwalters, deren Erfüllung Dritte von ihm einfordern können, und auf die sie unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch haben. Es handele sich dabei vielmehr um eine freie und ungebundene Entscheidung des Insolvenzverwalters, der sich entschließen kann, einen unverwertbaren Gegenstand aus der Masse zu entlassen. Wenn aber kein Anspruch gegenüber dem Insolvenzverwalter auf Freigabe eines Gegen-

standes aus der Insolvenzmasse besteht, kann die Wohnungseigentümergeinschaft aus der Unterlassung der Freigabe auch keinen Schadensersatzanspruch ableiten.

Ansprüche wegen anderer Pflichtverstöße, z.B. wegen Unterlassung einer angemessenen Verwertung des zur Masse gehörenden Eigentums trotz konkret vorhandener Möglichkeiten, bleiben hiervon unberührt.