

Wasserschaden im Sondereigentum: Was muss der Verwalter unternehmen?

Tritt innerhalb des Sondereigentums ein Schaden auf (hier: feuchtigkeitsbedingter Schimmel), dessen Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, muss der Verwalter die Schadensursache unverzüglich feststellen lassen. Tut er dies nicht, haftet er dem betroffenen Wohnungseigentümer für Folgeschäden (hier: Mietminderung). Das gilt sogar dann, wenn die Schadensursache letztlich ungeklärt bleibt, oder wenn sich herausstellt, dass sie im Sondereigentum liegt. (LS des Verf.)

OLG München, Beschl. v. 15.5.2006 – 34 Wx 156/05

zum Verschuldensmaßstab des „Amateur-Verwalters“ vgl. Info M 2006, ... - in diesem Heft

Der Fall: In die vermietete Wohnung eines Wohnungseigentümers dringt vom Balkon her Wasser ein. Es kommt zu Schimmelflecken in der Küche. Der Mieter mindert die Miete. Der Eigentümer informiert den Verwalter. Dieser lehnt jegliche Verantwortung der Gemeinschaft ab. Denn er meint, dass der Schaden auf eine vom Voreigentümer eigenmächtig angebrachte Balkonüberdachung zurückzuführen sei, die nicht zum Gemeinschaftseigentum gehöre. In den Jahren 2001 und 2002 kommt es zu mehreren Eigentümerversammlungen, in denen über Ursachen und Maßnahmen diskutiert, aber nicht entschieden wird. Der betroffene Wohnungseigentümer leitet schließlich ein selbstständiges Beweisverfahren gegen die Gemeinschaft ein. Daraufhin lässt die Gemeinschaft die Mängel und Schäden vollständig beseitigen. Der Wohnungseigentümer verlangt nunmehr vom Verwalter Ersatz des entstandenen Schadens, also Ausgleich des minderungsbedingten Mietausfalls.

Die Entscheidung: Mit Erfolg. Zwar sei es in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer, sich um die Instandsetzung oder Schadensbeseitigung zu kümmern, wenn am gemeinschaftlichen Eigentum Schäden auftreten. Den Verwalter treffe aber gem. § 27 Abs. 1 Nr.2 WEG eine Überwachungs-, Kontroll- und Hinweispflicht.

§ 21 WEG Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere: [...]

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums; [...]

§ 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet: [...]

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; [...]

Dazu gehöre es, Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu ermitteln sowie nach Ursache und Umfang festzustellen. Dies gelte auch für Schäden, die im Sondereigentum auftreten, deren Ursachen aber im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums liegen kann. Deshalb müsse der Verwalter unverzüglich die Schadensursache ermitteln lassen, wenn es auch nur möglich ist, dass diese im Gemeinschaftseigentum liegt. Verletze der Verwalter diese Pflicht, hafte er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers auch dann, wenn die Schadensursache ungeklärt bleibt oder wenn sich nachträglich herausstellt, dass sie ausschließlich im Sondereigentum liegt (Verweis auf BayObLG, 29.1.1998 – 2Z BR 53/97 – NZM 1998, 583).

Praxishinweis Verwalter: Da der Verwalter im Normalfall nicht sicher beurteilen kann, wo die Ursache eines Wasserschadens liegt, sollte er angesichts der strengen Rechtsprechung zur Verwalterhaftung im Zweifel einen Fachmann zur Ursachenklärung hinzuziehen. Um die Schadensbeseitigung muss er sich anschließend aber nur noch insoweit kümmern, als das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Er ist auch nicht verpflichtet, Ansprüche des Sondereigentümers bei der Leitungswasserschadenversicherung anzumelden, selbst wenn diese (wie üblich) auch solche Schäden abdeckt (BayObLG, 29.1.1998 a.a.O.). Grundsätzlich ist der Verwalter auch verpflichtet, den etwa abwesenden Eigentümer über den Schadenseintritt zu informieren. Bei einer vermieteten Wohnung darf sich der Verwalter aber darauf verlassen, dass der Mieter den Wohnungseigentümer verständigt (BayObLG, 3.4.1996 – 2Z BR 5/96 - NJW-RR 1996, 1298).

Praxishinweis Eigentümer: Der geschädigte Wohnungseigentümer sollte sicherheitshalber nicht auf die Verwalterhaftung vertrauen, sondern selber auf eine Beschlussfassung der Gemeinschaft zur Schadensbeseitigung hinwirken. Wird sein entsprechender Antrag allerdings abgelehnt, muss er ihn im Wege der Beschlussanfechtung durchsetzen. Andernfalls riskiert er, dass die Bestandskraft des Negativbeschlusses seinem Anspruch auf Vornehme der begehrten Maßnahmen entgegensteht (so BayObLG, 17.9.2003 - 2Z BR 170/03 - WE 2004, 61; a.A. Wenzel, ZMR 2005, 413).

RA Dr. David Greiner, Tübingen