

Verantwortlichkeit für einen rechtswidrigen Zustand
Zivilrecht I: Gemeinschafts- oder Sondereigentum

Abgrenzung

Problemfälle

**Risiken der Fehleinschätzung (Beschlusskompetenz,
Aufwendungsersatz, Haftung)**

Extraforum des VNWI
Burg Schnellenberg/Attendorn
am 31.8.2012

Referent: Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese



Wesentliche Bestandteile

- **§ 93 BGB:** Bestandteile einer Sache, die voneinander **nicht getrennt** werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (**wesentliche Bestandteile**).
- **§ 946 BGB:** Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so **erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache**.

Der Blick ins Gesetz.....

- § 5 (2) WEG: Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- § 5 (3) WEG: Die Wohnungseigentümer können **vereinbaren**, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

weiter...

- § 3 WEG Vertragliche Einräumung von Sondereigentum
- (1) Das Miteigentum (§ 1008 BGB) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass **jedem der Miteigentümer** abweichend von § 93 BGB das **Sondereigentum** an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten **Räumen** in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude **ingeräumt wird**.
- (2) **Sondereigentum** soll nur ingeräumt werden, wenn die **Wohnungen oder sonstigen Räume** in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Begriff des Raumes

- Raum im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG ist ein von **Boden, Decke und vier oder mehr Wänden umschlossener Bauteil**, z.B. Zimmer, Garagen, Lagerhallen, Kugeln, Schuppen. Fehlt eine Wand oder die Decke, soll das unschädlich sein, sofern eine Abgrenzung (= der Raum als solcher) erkennbar ist. Ein Carport, auch mit vier Eckpfosten und Überdachung, ist hingegen kein Raum.
- Für Garagenstellplätze **fingiert** § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG die Raumeigenschaft.
- Eine Doppelstockgarage mit Kippvorrichtung (Duplex-Stellplatz) ist „Raum“. An ihr kann im **Ganzen** Sondereigentum begründet werden; etwas anderes soll für die einzelnen Stellplätze gelten.

Sonderfälle/Ausnahmen

- **Der Balkoninnenraum, Loggien und Dachterrassen** können trotz fehlender Decke und echter Wände – bis auf die „konstruktiven“ Elemente – nach h.M. gem. § 3 Abs.1 , 8 Abs. 1 WEG i.V.m. dem Aufteilungsplan als „Raum“ zum Sondereigentum bestimmt werden.

Flächen

- **Grundstücksflächen sind mangels Raumeigenschaft nicht sondereigentumsfähig, an ihnen kann nur ein (ggf. verdinglichtes) Sondernutzungsrecht begründet werden.**
- **Dazu zählen z. B:
ebenerdige vorgelagerte Terrassen, Kfz-Stellplätze,
Gärten, Tennis- und sonstige (Kinder-)Spielplätze.**

Der Blick in Kommentare...

- *Schneider* in Riecke/Schmid § 5 Rn. 27 ff listet von „Abdichtung“ bis „Zugangsräume“ Gegenstände auf und belegt mit Rechtsprechung deren Zuordnung zum SE oder GE.

Ähnlich auch *Armbrüster* in Bärman § 5 Rn. 47 ff., *Then* in Spielbauer/Then § 5 Rn. 9ff und *Vandenhouten* in NKV § 5 Rn. 13.

Beim Umgang mit diesen A-Z-Übersichten ist Vorsicht geboten. Nicht alles dort als sondereigentumsfähig Aufgelistete ist auch Sondereigentum.

Praxisrelevanz für den WEG-Verwalter

- Der WEG-Verwalter ist grundsätzlich nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig.
- Ist ein Bauteil, Raum oder Gegenstand nicht nur sondereigentumsfähig (= Grundvoraussetzung), sondern tatsächlich Sondereigentum, so liegt die Verantwortung idR beim Sondereigentümer selbst.

weiter...

Die Organisation der Instandhaltungspflicht (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG), der baulichen Maßnahmen (22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG) sowie Nutzungen und Lasten nach 16 WEG sind für den Verwalter nur für das **gemeinschaftliche Eigentum** von Bedeutung.

- Finanzielle Mittel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dürfen nur für Erhaltungsmaßnahmen des **gemeinschaftlichen Eigentums** ausgegeben werden.
- Beschlusskompetenz besteht nicht für das SE!
- **Schadenersatz droht bei falscher Einordnung/Bewertung und darauf fußenden Kosten verursachenden Aktivitäten!**

Sondereigentumsfähigkeit gegeben?

- Nur *sondereigentumsfähige* Teile können rechtswirksam zu Sondereigentum erklärt werden.
- Sind sie hingegen nicht sondereigentumsfähig, ist eine anders lautende Bestimmung in der Teilungserklärung zumindest insoweit nichtig.
- Zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums sind gemäß § 5 Abs. 2 WEG alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer dienen.
- Diese Gebäudeteile können nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden, und zwar auch dann nicht, wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.

abweichende Bauausführung

- Bei Bildung von Wohnungseigentum vor (vollständiger) Bauausführung entsteht Sonder-eigentum mit schrittweiser Herstellung der Raumeinheiten auch dann, wenn die Bauausführung in nicht unwesentlichem Umfang vom durch Wahrung im Grundbuch verbindlich gewordenen Aufteilungsplan abweicht.
- OLG Frankfurt ZMR 2012, 30

Frage

**Sondereigentum (SE) oder Gemeinschaftseigentum (GE)?
Kann durch Teilungserklärung oder nachträgliche
Vereinbarung ein einzelner Gegenstand dem
Sondereigentum zugeordnet werden?**

Praxisrelevanz:

**für Heizkörper, Rauchwarnmelder, Thermostatventile, Kalt-
und Warmwasserleitungen etc.**

Typischer Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage sind

- **die Heizkörper,**
- **die Thermostatventile,**
- **die Haupt- und Nebenleitungen und**
- **die Zentralheizung**

instand zu setzen.

- **Die Wohnungseigentümer streiten über die Eigentumsverhältnisse und die Kostentragung sowie die Beschlusskompetenz.**

Antwort:

Nur nach (falscher) Ansicht des BGH!

- Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung (??) dem Sondereigentum zugeordnet werden.
- Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

BGH, Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971 mit Anm. Jennißen (= NJW 2011, 2958)

a. A. zu Recht die bisher h. M.

Wohnungseigentümer können nach § 5 Abs. 3 WEG nur das Gegenteil vereinbaren.

- Im Übrigen kann – was § 3 Abs. 2, 5 Abs. 1 WEG zeigen – nur vereinbart werden, dass ein **Raum im Sondereigentum** steht.
- Aus § 5 Abs. 1 WEG ergibt sich dann von Gesetzes wegen, welche zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes Gegenstand des Sondereigentums sind.

OLG-Rspr. hierzu:

- **Heizungs- oder Thermostatventile** an Heizkörpern in Wohnungseigentumsanlagen.
- Diese sind nach **OLG München** (MDR 2008, 620), **OLG Stuttgart** (ZMR 2008, 243 = WuM 2008, 44) und **OLG Hamm** (ZMR 2001, 839) Bestandteile des Gemeinschaftseigentums.
- Die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Thermostatventile sind Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Bisherige (richtige) Meinung

- Die Wohnungseigentümer können im Rahmen einer Erneuerung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage auch den Austausch defekter Heizkörper in den einzelnen Wohnungen mitbeschließen, sogar ohne dass es darauf ankäme, ob diese im Sonder- oder im Gemeinschaftseigentum stehen.
- OLG München vom 20.3.2008, 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64

Begründung des OLG München

- Aufgrund der tatsächlichen Beschaffenheit der Anlage galt: Die Funktion des gesamten zentralen Heizungssystems wäre durch etwaige defekte Einzelheizkörper betroffen.
- Zu den Befugnissen der WEer gehören auch Beschlussfassungen, die den ordnungsmäßigen Gebrauch von Gemeinschafts- wie von Sondereigentum betreffen (§ 15 Abs.2 WEG).
- Es ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an den einzelnen Heizkörpern nicht zu beanstanden, im Rahmen der Gesamtanierung der Anlage auch deren Austausch (soweit defekt) mitzubeschließen.

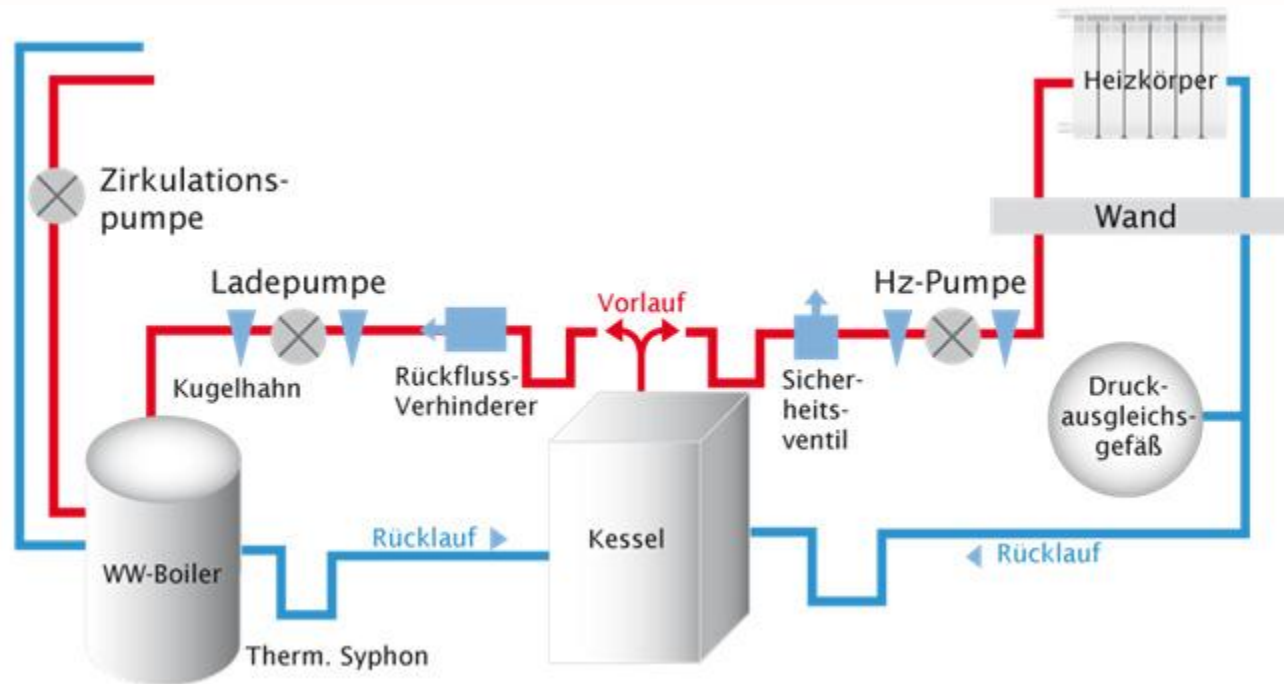
Was ist ein hydraulischer Abgleich?

Der Begriff **hydraulischer Abgleich** wird im Bereich **der Warmwasserheizungsanlagen** verwendet (auch bei Wassererwärmungs- und Kühlanlagen).

Er beschreibt ein **Verfahren**, wonach jeder Heizkörper einer Heizungsanlage **mit genau der Wärmemenge versorgt wird**, die notwendig ist, um die festgelegte Raumtemperatur zu ermöglichen.

Begrenzung der Volumenströme auf den Wärmebedarf der einzelnen Verbraucher.

Heizungsanlage im Überblick



Nur zur Information

Volumenstrom =

Wohnraumfläche x spezifische H e i z l a s t

spez. Wärmekapazität Wasser x Temperaturdifferenz

**spezifische Heizlast: Angabe in Watt pro m² gemäß
Bauklasse**

**spez. Wärmekapazität Wasser: Wärmemenge zur Erhöhung
der Wassertemperatur um 1° C.**

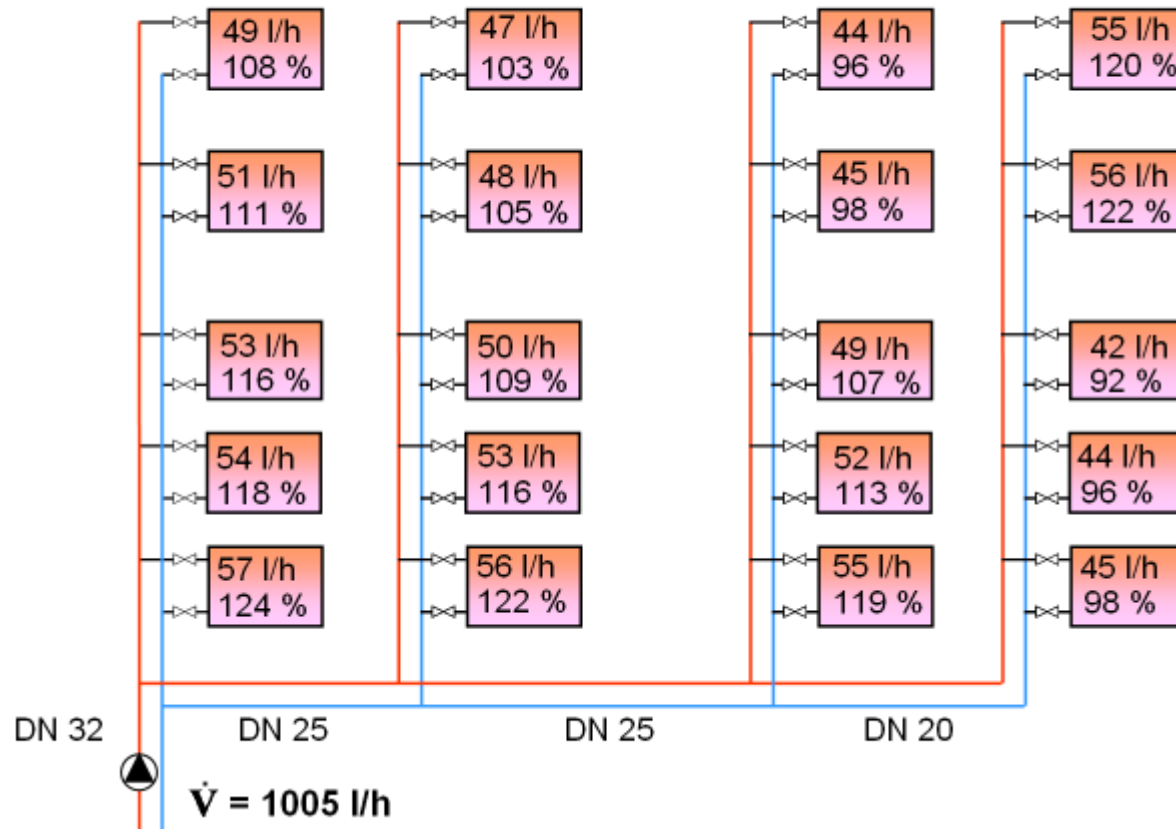
**Temperaturdifferenz: Temperaturdifferenz Delta t zwischen
Vorlauf- und Rücklauftemperatur**

Hydraulischer Abgleich

- **Der hydraulische Abgleich ist so durchzuführen, dass auch nach Raumtemperatursenkung und/oder Betriebspausen der Heizungsanlage alle Wärmeverbraucher entsprechend dem vorher berechneten Wärmebedarf mit Heizwasser der notwendigen Temperatur versorgt werden.**
- **In Deutschland sind allerdings noch über 85% der Heizungsanlagen in Wohngebäude ohne hydraulischen Abgleich.**

Situation bei voreingestellten Thermostatventilen

Volumenstrom mit voreingestellten Thermostatventilen

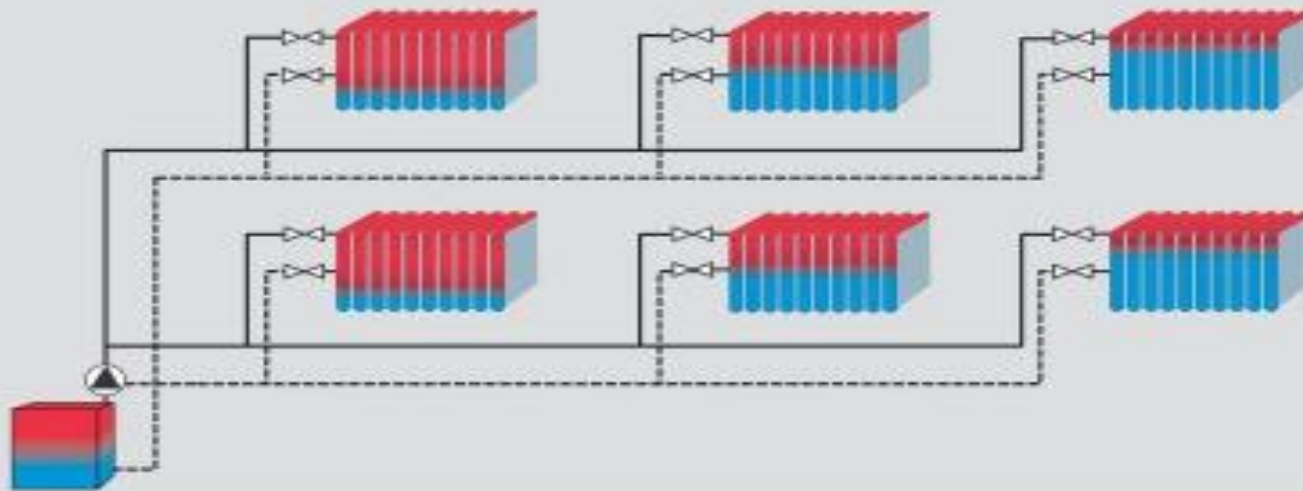


Hydraulisch nicht abgeglichene Anlage

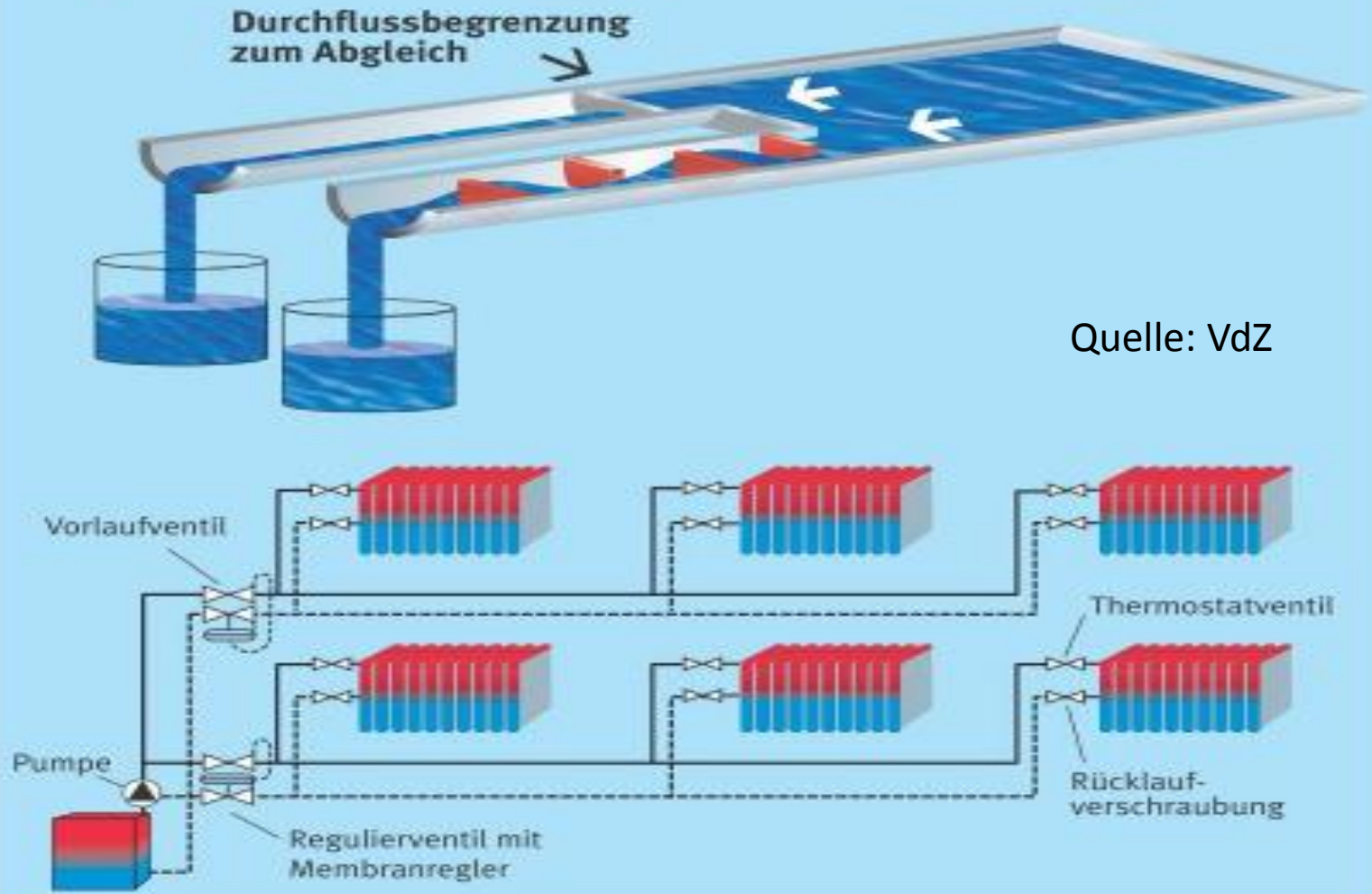
geringer Widerstand =
großer Durchfluss



Quelle: VdZ



Hydraulisch abgegliche Anlage



Manko deutscher Heizungsanlagen (1)

- Altanlagen werden oft noch in Werkseinstellung betrieben
- zu große Volumenströme
- Vor- und Rücklauftemperatur häufig zu hoch
- zu kleine Temperaturspreizung; Brennwertnutzen fehlt
- Umwälzpumpen sind 2 bis 3-fach überdimensioniert / falsche Förderhöhen eingestellt
- Thermostatventile falsch dimensioniert
 - Thermostatventile nicht voreinstellbar
 - Thermostatventile regeln ungenügend, zu hoher Differenzdruck am Ventil
- Thermostatventile funktionieren nicht mehr, verschmutzt.

Manko deutscher Heizungsanlagen (2)

- **Heizkessel zu groß ausgelegt, Norm-Jahresnutzungsgrade werden nicht erreicht**
- **Differenzdruckregler / Strangregulierventile fehlen; Geräusche**
- **Luftabscheider und Schmutzabscheider fehlen**

Und was sagt der BGH dazu?

- Bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung einer Wohnanlage muss den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden.
- Danach können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind (BGH ZMR 2011, 971).

BGH sieht nicht das „Ganze“

- Daraus ergibt sich aber nicht, dass die Gesamtanlage ohne Heizkörper und Anschlussleitungen nicht funktionierte und diese unverzichtbare Bauteile der gemeinschaftlichen Teile der Heizungsanlage wären.
- Es handelt sich vielmehr (nur) um technische Beschränkungen bei der Benutzung dieser Gemeinschaftseinrichtung, die der einzelne Wohnungseigentümer beachten muss, wenn er sie nutzen will.
- Die Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen zum Gemeinschaftseigentum ist schließlich auch nicht deshalb erforderlich, weil sich eine solche Anlage anders nicht erneuern ließe.

Vergleichbare Situation bei Wasserleitungen

- Mit der Entnahme der Wasserproben und deren Untersuchung wird direkt auch eine Kontrolle der Wasserversorgungsanlage als solcher vollzogen.
- Mit der Prüfung der Proben soll schließlich nicht eine Aussage über die bloße Wasserqualität getroffen werden, also nicht nur zu dem Ergebnis gefunden werden, ob beispielsweise das Wasser einen Legionellenbefall aufweist oder nicht.

vgl. Michael Serwe, ZMR 2012, 167:

Vergleichbare Situation bei Wasserleitungen

- **Sonst würde es ausreichen, wenn eine einzige Probenentnahme erfolgte. Dadurch aber, dass die TrinkwVO vorsieht, dass an verschiedenen Stellen der Wasserversorgungsanlage die Wasserproben zu ziehen sind, soll vielmehr ein umfassendes Bild über die Qualität und über die Funktionalität eben „der Anlage insgesamt“ gewonnen werden.**

Vergleichbare Situation bei Wasserleitungen

- **Das in der Wasserversorgungsanlage fließende Trinkwasser ist in diesem Zusammenhang allein als Medium anzusehen, das die wesentlichen, eine Aussage über den Zustand der Wasserversorgungsanlage als solche ermöglichende Parameter wie etwa den in Rede stehenden Legionellengehalt transportiert.**
- **Ein Test der Trinkwasserproben führt also zwangsläufig (auch) zu einer Aussage über die dieses Trinkwasser führende Anlage.**

vgl. Michael Serwe, ZMR 2012, 167

**Besteht eine Handlungspflicht des WEG-Verwalters?
Wenn Ja: Was muss er tun?**

Dies hängt von der richtigen Sichtweise zur Funktion des WEG-Verwalters ab.

Zutreffend entschied das AG Oberhausen, ZMR 2011, 76:

Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer, sondern vielmehr ausführendes Organ.

Für die Rechtmäßigkeitskontrolle der WEG-Beschlüsse ist nicht der Verwalter, sondern sind die Gerichte zuständig.

beachte

- **Wer als Verwalter nicht grob einzuschätzen vermag, in wessen Eigentum ein Objekt steht, der arbeitet günstigstenfalls für Gottes Lohn, schlimmstenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.**
- **Oder – wie Hamburger Segler sagen würden - :**
- **Wer kein Ziel hat, für den ist jeder Wind günstig.**

Einzelfälle aus der Rechtsprechung

Reparatur einer Abwasserhebeanlage

- Dringende Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 27 Abs.1 Nr.3 WEG darf der Verwalter zur Abwendung eines drohenden Schadens ohne die vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung in Auftrag geben. Bei dieser Notgeschäftsführung geht es allein um die Erhaltung gemeinschaftlichen Eigentums.
- Befindet sich eine im Auftrag des Verwalters reparierte Abwasserhebeanlage in einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Raum, gehört sie bei fehlender anderweitiger Regelung ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum und ist von der Notgeschäftsführungsbefugnis erfasst.
- LG Itzehoe Urteil vom 28.06.2011, 11 S 41/10

einzigiger Zugang zur gemeinschaftlichen Heizanlage

- **Ein Stellplatz und ein Verbindungsflur, die den einzigen Zugang zur gemeinschaftlichen Heizanlage und zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des Hauses darstellen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein.**
- **BGH NJW 1991, 2909**

Durchgang zum Gartengelände

- Auch ein Durchgang in einem Hinterhaus, der zum Erreichen des dahintergelegenen in Gemeinschaftseigentum stehenden Gartengeländes benutzt werden muss, steht zwingend im Gemeinschaftseigentum.
- OLG Frankfurt ZMR 2012, 30

Stromleitungsfall

- Es steht eine Stromleitung, die von einem gemeinschaftlichen Zählerraum im Keller des gemeinschaftlichen Anwesens durch das Gebäude in eine Sondereigentumseinheit führt, auch dann nicht im Sondereigentum, wenn sie ausschließlich der Stromversorgung dieser Sondereigentumseinheit dient.
- LG München I, ZMR 2011, 326

Konsequenz

- Die Versorgungssperre kann auch dann die Stromzufuhr erfassen, wenn der betroffene Miteigentümer zwar den Strom direkt von dem Stromversorgungsunternehmen bezieht und dieses auch ihm gegenüber direkt abrechnet, die Stromleitung, die zu der Sondereigentumseinheit des Miteigentümers führt, jedoch im Gemeinschaftseigentum steht.
- LG München I, ZMR 2011, 326, str.

Beispiele

„Balkon-Fall“

- **Wohnungseigentümer beschließen den Anbau von Ständerbalkonen.**
- **Bereits nach 2 Jahren sind „Teile“ der Balkone instand zu setzen. Der Werkunternehmer ist insolvent.**
- **Die Wohnungseigentümer streiten darüber, in wessen Eigentum die Teile des Balkons stehen und wird die Kosten für die Instandsetzung trägt.**

Lösung

- Ist der Balkon als Raum nach § 3, 8 WEG dem Sondereigentum zugewiesen, könnten die jeweiligen Sonder-/Wohnungseigentümer verpflichtet sein, soweit keine konstruktiven Teile betroffen sind.
- Ohne Zuweisung zum Sondereigentum gilt § 16 Abs. 2 WEG; ggf kann eine Durchbrechung im Einzelfall nach 16 Abs. 4 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

„Zählerraum“ u.a.

- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden.
- Sie gehören zwingend zum GE!

RWM ist defekt, wer zahlt?

- **Ein Rauchwarnmelder in einer Sondereigentumseinheit ist defekt.**
- **Handelt es sich um Sondereigentum?**
- **Muss der Sondereigentümer Ersatz beschaffen und bezahlen?**
- **Muss der Verwalter aktiv werden?**

Breiholdt/Schmidt/Riecke ZMR 2008, 341, 343

- **Aus § 5 Abs.2 WEG wird gefolgert, dass Rauchwarnmelder zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind.**
- **Sie dienen der Sicherheit des ganzen Gebäudes. Zum Gebäudeschutz gehört der Brandschutz. Flammen und Rauch machen vor der Wohnungstür und fremdem Sondereigentum nicht halt.**
- **Rauchmelder dienen auch dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Eigentümer («Je mehr Eigentümer nicht mit machen, desto schlechter der Schutz«).**

Schneider ZMR 2010, 822

- Rauchwarnmelder könnten als gewöhnliche Bestandteile sonderrechtsfähig (nicht sondereigentumsfähig!) sein.
- Als Zubehör dürfen Rauchwarnmelder kein Bestandteil der Hauptsache sein. Zubehörstücke sind der Hauptsache lediglich wirtschaftlich untergeordnet; sie bleiben selbständig und können Gegenstand besonderer Rechte sein, während Bestandteile unselbständige Teile einer einheitlichen Sache sind.

RWM jedenfalls kein Sondereigentum

- 1. Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit haben für die Ausstattung der Räume mit Rauchwarnmeldern zu sorgen (gemeinschaftsbezogene Pflicht).
- 2. Die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung folgt aus § 10 Abs.6 Satz 3 WEG.
- 3. Nach h.M. sind Rauchwarnmelder „für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich“.
- 4. Sachenrechtlich sind Rauchwarnmelder Zubehör im Sinne des § 97 BGB.
- 5. Rauchwarnmelder sind sonderrechtsfähig, aber nicht sondereigentumsfähig.
- LG Hamburg, Urteil vom 2.3.2011, 318 S 193/10, ZMR 2011, 387; a.A. jüngst Greupner ZMR 2012, Heft 7.

Der BGH muss nun entscheiden....

- **Es besteht Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft zur Beschlussfassung über den Einbau von Rauchwarnmeldern in der gesamten Gemeinschaftsanlage und deren Wartung.**

**LG Hamburg, 5.10.2011, 318 S 245/10,
ZMR 2012, 129-131,**

**z. Zt. anhängig beim BGH, Az: V ZR 238/11
(Verhandlungstermin Mitte November 2012!)**

zu Brandmeldeanlagen

- **Brandmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind.**
- **Für die rechtliche Qualifizierung ist es unbeachtlich, dass sie sich innerhalb des räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden** (unter Hinweis auf Schmidt/Breiholdt/Riecke ZMR 2008, 341, 343).
- OLG Frankfurt , v. 17.7.2008 – 20 W 325/06, ZMR 2009, 864

Duplexparker

- Die Hebeanlage im Duplexparker ist reparaturbedürftig/zu erneuern.
- In wessen Eigentum steht der Duplexparker, in wessen die dortige Hebeanlage?
- Wer muss aktiv werden, wer muss zahlen?

Es kommt darauf an

- An Doppelparkerstellplätzen in der Tiefgarage der Wohnungseigentumsanlage besteht kein Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum, wenn eine gemeinsame Hydraulikanlage vorhanden ist.
- Dies gilt auch dann, wenn die Doppelparker in der Teilungserklärung als (Mit-)Sondereigentum eingeordnet werden.
- OLG München ZMR 2010, 979

Haftungsfragen

Schimmelterscheinungen im SE

- **Eigentümer Q beklagt seit Monaten erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelterscheinungen in seiner an M vermieteten Sondereigentumseinheit.**
- **Verwalter V beschließt, nichts zu unternehmen, da er der Auffassung ist, dass schließlich nur das Sondereigentum des E betroffen und zudem mangelhaftes Heizungs- und Lüftungsverhalten des M schadensursächlich sei.**
- **M kündigt alsbald und zieht aus. In dem mit Q geführten Prozess obsiegt der M, da Baumängel am Gemeinschaftseigentum als Schadensursache festgestellt werden. Q verklagt Verwalter V auf Schadensersatz in 6-stelliger Höhe.**

Schadensursache feststellen

- **Bei Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung, deren Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, hat der Verwalter, auch wenn er kein "Profi" ist, unverzüglich das Erforderliche zu unternehmen, um die Schadensursache festzustellen.**
- **Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, so haftet er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers auch dann, wenn die Schadensursache ungeklärt bleibt oder sich nachträglich herausstellen sollte, dass sie ausschließlich im Sondereigentum liegt.**
- **OLG München, ZMR 2006, 716**

dito

- Tritt in einer Wohnung ein Wasserschaden auf, dessen Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, so hat der Verwalter unverzüglich das Erforderliche zu unternehmen, um die **Schadensursache festzustellen**. Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, so haftet er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers auch dann, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Schadensursache ausschließlich im Sondereigentum liegt.
- BayObLG, ZMR 1998, 356

Verwalterhaftung bei Schäden im SE

- **Schadensersatzhaftung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer aus der Schutzwirkung des Verwaltervertrags - § § 280, 286 BGB**
- **Haftung für jede Form der Fahrlässigkeit - § 276 BGB**
- **Kein Haftungsprivileg mangels eigener Sachkenntnis, da „Kardinalpflicht“ des Verwalters; besondere Sachkenntnis der Eigentümer oder Handeln „im Einvernehmen“ mit dem Beirat entlastet nicht; kein Mitverschuldenseinwand; Haftungsverschärfung bei besonderer Sachkunde möglich**

Pflichten und Kompetenzen

- **Primäre Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - § 21 Abs. 1, 3, 5 Nr. 2**
- **Ohne Ausübung der Entscheidungskompetenz keine Handlungskompetenz des Verbands - § 10 Abs. 6 S. 3**
- **Nur Untersuchungs-, Hinweis- und Organisationspflicht des Verwalters - § 27 Abs. 1 Nr. 2**
- **Bei Versicherungsschäden aus Treuepflicht vorrangig Inanspruchnahme des Versicherers (BGH v. 10.11.06)
LG München I, Urt. v. 14.12.09 – 1 S 9716/09, ZMR 2011, 62**

„Schlecht-Instandsetzung“

Erfolgt die Beauftragung eines Fachunternehmens zur Ermittlung von Feuchtigkeitsschäden durch den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft, so ist dieser hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche einzelner Sondereigentümer passivlegitimiert und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft.

Für ein Verschulden des Verwalters hat die Wohnungseigentümergeinschaft nicht nach § 278 BGB einzustehen.
OLG Koblenz, Beschl. v. 25.2.2010 – 2 U 781/09, MietRB 2010, 235

Anm: Gilt wohl nur, wenn Verwalter Auftrag im eigenen Namen erteilt

Fall

- **Eigentümer E beklagt seit Monaten erhebliche Schimmelerscheinungen in seiner an M vermieteten Sondereigentumseinheit.**
- **Der von Verwalter V mit der Ursachenforschung beauftragte Bausachverständige B stellt im Beisein des Mieters M fest, dass die Schadensursache im Sondereigentum des E liegt.**
- **Verwalter V kümmert sich daraufhin nicht mehr um die Angelegenheit. M kündigt alsbald und zieht aus.**
- **E verklagt den Verwalter V auf Schadensersatz.**

Lösung nach BayObLG

- Hat der Verwalter bei Eintritt eines Schadensereignisses im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers Notmaßnahmen ergriffen, haftet er nicht wegen eines weiteren Schadens am Sondereigentum, der sich daraus ergibt, dass von ihm nicht Sofortmaßnahmen zur Verhinderung weiteren Schadens ergriffen wurden.
- Von den getroffenen Maßnahmen ist der vermietende Wohnungseigentümer nicht zu unterrichten, wenn der Mieter Kenntnis vom Schadensfall hat.

BayObLG, Beschl. v. 29.3.2000 – 2Z BR 6/00 , WuM 2001, 208

Übersicht a la OLG Hamm

Versicherungsnehmer: Gemeinschaft/Verband

Versicherung „für fremde Rechnung“ bzgl. Sondereigentum

**Sondereigentümer ist Mitversicherter i.S.d. § § 74 ff. VVG a.F.;
vgl. jetzt § 44 VVG n.F., nicht Versicherungsnehmer**

Aber: Keine Regulierungskompetenz im Sondereigentum

Schadensmeldung beim Versicherer für Gesamtschaden

Unterstützung bei der Abwicklung

- **Police**
- **Telefonnummern**
- **Ansprechpartner**
- **Vollmacht**

OLG Hamm v. 3.1.2008 – 15 W 420/06, ZMR 2008, 401

Fall

- **Eigentümer E beklagt erhebliche Schimmelflecken in seiner Sondereigentumseinheit. Verwalter V beauftragt mit der Ursachenforschung den Bausachverständigen B, der feststellt, dass eine Leckage des darüber liegenden Balkons vorliegt.**
- **V veranlasst daraufhin deren Reparatur und die Trocknung der Wand.**
- **Eigentümer E verklagt die übrigen Wohnungseigentümer auf Ersatz seines Schadens im Sondereigentum.**

Lösung nach BGH

- Im Falle des Eintritts eines unverschuldeten Schadens im Bereich des Sondereigentums, wobei die Schadensursache im Gemeinschaftseigentum liegt, besteht keine verschuldensunabhängige Haftung der Wohnungseigentümer analog § 906 Abs. 2 BGB.

BGH, Urt. v. 21.5.2010 - V ZR 10/10, ZMR 2010, 783

Folgen der Inanspruchnahme des Sondereigentums zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums

- **Aufopferungsanspruch gem. § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG**
- **Gemeinschaftskosten gem. § 16 Abs. 7 WEG**
- **Kein „Abzug Neu für Alt“**
- **Auch Erstattung von reinen Vermögensschäden wie Nutzungs- oder Verdienstaussfall**

Ich danke ihnen für ihre Aufmerksamkeit

