

# **Rayermann Immobilien Management GmbH**

## **Seminar für Beiräte und Vermieter 2012**

Haftung der WEG für  
Schäden am Sondereigentum

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Schadenshaftung

### Strafe muss sein I

Eigentümer Q beklagt seit Monaten erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelercheinungen 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.

# Schadenshaftung

**BGH, Urt. v. 23.3.1993 - VI ZR 176/92**

**BayObLG, Beschl. v. 17.10.2002 - 2Z BR 82/02**

Da dem Verwalter durch § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG die Sorge für die Veranlassung von Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des **gemeinschaftlichen Eigentums** übertragen ist, gehört es zu den dem Verwalter obliegenden Vertragspflichten, dass der Verwalter den baulichen Zustand des **Gemeinschaftseigentums** kontinuierlich zu überwachen, Reparaturennotwendigkeiten festzustellen, alle Eigentümer von seinen Feststellungen zu informieren, Entscheidungen der Gemeinschaft organisatorisch vorzubereiten und sachdienliche Entscheidungen herbeizuführen hat.

# Schadenshaftung

**OLG München, Beschl. v. 15.5.2006 – 34 Wx 156/05**  
**BayObLG, Beschl. v. 29.1.1998 - 2Z BR 53/97**

Die Verpflichtung des Verwalters zur Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs im Bereich des Gemeinschaftseigentums betrifft auch solche Schäden, deren Auswirkungen zwar im **Sondereigentum** auftreten, deren Ursachen aber im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums liegen können. Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht feststeht, was Ursache der Schäden ist bzw. solange eine Schadensursache im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums nicht ausgeschlossen werden kann.

# Schadenshaftung

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

**AG Hannover, Urt. v. 2.9.2008 – 483 C 9794/07**

Da die Sorge für die Instandhaltung und Instandsetzung zu den „Kardinalpflichten“ des Verwalters zählt, kann sich der Verwalter bei einem unklaren Schadensbild nicht auf die eigene subjektive Einschätzung verlassen, sondern hat der Ursachenfrage mittels sachverständiger Unterstützung nachzugehen.

## Schadenshaftung

# Verwalterhaftung bei Schäden im Sondereigentum

- ▶ 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

## Schadenshaftung

### Strafe muss sein II

Eigentümer Q beklagt seit Monaten erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelercheinungen in seiner an M vermieteten Sondereigentumseinheit. Verwalter V beruft eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein, die allerdings beschließt nichts zu unternehmen, da 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.

## Schadenshaftung

### Haftung für unterlassene Instandsetzung

LG München I, Urt. v. 14.12.09 – 1 S 9716/09, ZMR 2011, 62

- ▶ **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)**

# Schadenshaftung

## Strafe muss sein III

Eigentümer Q beklagt seit Monaten erhebliche Feuchtigkeiterscheinungen in seiner an M vermieteten Sondereigentumseinheit. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Sache nachzugehen. Der beauftragte Gutachter stellt fest, dass kein Mangel am Gemeinschaftseigentum vorliegt, was sich als falsch herausstellt.

Q verklagt die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter V auf Schadensersatz.

## Schadenshaftung

### Haftung für „Schlecht-Instandsetzung“

OLG Koblenz, Beschl. v. 25.2.2010 – 2 U 781/09, IMR 2010, 237

- ▶ Bei Ausübung der Entscheidungskompetenz  
Handlungspflicht des Verbands - § 10 Abs. 6 S. 3
- ▶ Handlungspflicht des Verwalters - § 27 Abs. 1 Nr. 1, 2
- ▶ Verschuldenszurechnung der Erfüllungsgehilfen des  
Verbands - § 278 BGB
- ▶ Keine Verschuldenszurechnung beim Verwalter

# Schadenshaftung

## Wer macht hier wen nass?

Eigentümer E beklagt seit Monaten erhebliche Schimmelercheinungen 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.

## Schadenshaftung

**BayObLG, Beschl. v. 29.3.2000 – 2Z BR 6/00**

Hat der Verwalter bei Eintritt eines Schadens im Bereich des Sondereigentums die notwendigen Maßnahmen ergriffen, haftet er nicht wegen eines weiteren Schadens, der sich daraus ergibt, dass weitere Maßnahmen hätten ergriffen werden müssen. Von den getroffenen Maßnahmen ist der vermietende Wohnungseigentümer nicht zu unterrichten, wenn der Mieter Kenntnis vom Schadensfall hat.

# Schadenshaftung

## Fauler Verwalter?

Eigentümer E beklagt erhebliche Schimmeler-scheinungen in seiner Sondereigentumseinheit. Verwalter V beauftragt mit der Ursachenforschung den Bausachverständigen B, der feststellt, dass eine Leckage der Steigleitung im Treppenhaus vorliegt. V veranlasst daraufhin deren Reparatur und die Trocknung der Wand.

Eigentümer E beklagt auf der folgenden Eigentümer-versammlung bitterlich, dass ihn V bei der Regu-lierung seines Schadens komplett im Stich gelassen habe.

## Schadenshaftung

### OLG Hamm v. 3.1.2008 – 15 W 420/06

- ▶ **Versicherungsnehmer: Gemeinschaft**
- ▶ **Versicherung „für fremde Rechnung“ für das SE**
- ▶ **Sondereigentümer Mitversicherter i.S.d. §§ 74 ff. VVG**
- ▶ **Keine Regulierungskompetenz im Sondereigentum**
- ▶ **Schadensmeldung beim Versicherer**
- ▶ **Unterstützung bei der Abwicklung**
  - Police - Telefonnummern - Ansprechpartner - Vollmacht

# Schadenshaftung

## Einer muss bluten 1

Eigentümer E beklagt erhebliche Schimmeler-scheinungen in seiner Sondereigentumseinheit. Verwalter V beauftragt mit der Ursachenforschung den Bausachverständigen B, der feststellt, dass eine Leckage des darüberliegenden Balkons vorliegt. V veranlasst daraufhin deren Reparatur und die Trocknung der Wand.

Eigentümer E verklagt die übrigen Wohnungseigen-tümer auf Ersatz seines Schadens im Sondereigen-tum.

# Schadenshaftung

**BGH, Urt. v. 21.5.2010 - V ZR 10/10**

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

# Schadenshaftung

## Einer muss bluten 2

Eigentümer E beklagt erhebliche Schimmeler-scheinungen in seiner Sondereigentumseinheit. Verwalter V beauftragt mit der Ursachenforschung den Bausachverständigen B, der feststellt, dass eine Leckage der im Wohnzimmer des E eingekofferten Steigleitung vorliegt. V veranlasst daraufhin deren Reparatur, die Trocknung der Wand sowie den Neu-verputz nebst Tapezierung und Anstrich. Anlässlich der Rechnungsprüfung beanstandet der Beiratsvorsitzende Q die Ausgaben für Tapete und Anstrich, da es sich um Sondereigentum handele.

## Schadenshaftung

### 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 Verdienstaufschlag

# Schadenshaftung

## Geizgesellschaft

Eigentümer Q beklagt seit Monaten erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen in seiner an M vermieteten Wohnung.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, der Sache nachzugehen. Nach Durchführung der notwendigen Arbeiten zur Behebung des für den Schaden ursächlichen Baumangels im Bereich des Gemeinschaftseigentums beschließen die Wohnungseigentümer, dass

- a) dem Q kein Ersatzanspruch zustehe,
- b) dem Q nur 50% ersetzt werden,
- c) die Kosten anstelle nach dem vereinbarten Schlüssel (MEA) nach Anzahl der Einheiten verteilt werden sollen.

# Schadenshaftung

## § 16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

# Schadenshaftung

## § 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

# Verlieren Sie bitte nicht den Boden unter den Füßen

