

FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN AM GEMEINSCHAFTS- EIGENTUM

—

WAS MUSS DER VERWALTER TUN ?

Ein Leitfaden für WEG-Verwalter

MAREN HAMPEL
RECHTSANWÄLTIN

5. November 2018

- Studium der Rechtswissenschaften an der Georg-August-Universität Göttingen
 - Referendariat im OLG-Bezirk Frankfurt/Main
 - Seit 2012 als Rechtsanwältin zugelassen
 - Seit 2015 Rechtsanwältin bei KNH Rechtsanwälte in Frankfurt/Main, Fachkanzlei für Immobilienrecht
 - Seit 2017 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
-
- www.knh-rechtsanwaelte.de
 - Tel.: 069 / 90 55 699 – 0
 - E-Mail: hampel@knh-frankfurt.de



1

Kardinalpflichten des Verwalters: der gesetzliche Ausgangspunkt

2

Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

3

Ursachen für Feuchtigkeitsschäden

4

Pflichten des Verwalters

5

Exkurs: Mangelfolgeschaden im Sondereigentum

1. Kardinalpflichten des Verwalters: der gesetzliche Ausgangspunkt

■ § 27 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 WEG:

„Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und **verpflichtet**,

1. ...;

2. die für die ordnungsgemäße **Instandhaltung und Instandsetzung** des **gemeinschaftlichen** Eigentums **erforderlichen Maßnahmen** zu treffen;

3. in **dringenden Fällen** (Notmaßnahmen) sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

...“

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

Eindeutige Fälle

Ursache liegt im Gemeinschaftseigentum:

- Dachundichtigkeit
- Regenrinne verstopft
- Grundwasser im Keller
- Überschwemmung aufgrund Hochwassers

Ursache liegt im Sondereigentum:

- übergelaufene Badewanne
- geplatzter Schlauch an Waschmaschine
- undichte Dusche
- Regeneintritt durch offenes Fenster

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

▪ § 3 WEG:

Nur an **Wohnungen** und **abgeschlossenen Räumen** kann Sondereigentum eingeräumt werden sowie an **Garagenstellplätzen**, wenn ihre Fläche durch **dauerhafte Markierung** festgelegt ist

▪ § 5 Abs. 1 WEG:

Gegenstand des Sondereigentums sind die **Räume selbst** sowie die **zu den Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes**, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird oder die äußere Erscheinung verändert wird

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

Danach gehören zum Sondereigentum z. B.:

- Nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohnung
- Türen innerhalb des Sondereigentums
- Wandverputz innen
- Tapeten, Wandverkleidungen

- **Vorsicht:** Balkone, Dachterrassen, Loggien

Grundsatz: Sondereigentum

Ausnahme: die konstruktiven Teile wie Balkonbrüstung, Balkongeländer, Oberflächenbelag, der für die Dichtigkeit des Balkons sorgt, sind Gemeinschaftseigentum

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

■ § 5 Abs. 2 WEG:

Gemeinschaftseigentum ist für solche Bauteile zwingend gegeben, die für den **Bestand** und die **Sicherheit** des Gebäude erforderlich sind

Danach gehören zum Gemeinschaftseigentum daher insbesondere:

- Tragende Mauern
- Fundamente
- Fassaden
- Wohnungsabschlusstüren
- Treppen, Treppenhäuser
- Geschossdecken
- Dächer
- Fenster und Rollladenkästen, die an der Fassade angebracht sind
- **Vorsicht:** Bei Decken und Böden sind idR nur das rohe Mauer- und Balkenwerk Gemeinschaftseigentum. Der Deckenbewurf sowie der Fußbodenbelag sind grds. Sondereigentum. Die unter dem Bodenbelag liegende Trittschalldämmung - Estrich - ist somit Gemeinschaftseigentum

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

Problemfälle:

- Außenjalousien sind Gemeinschaftseigentum, wenn sie nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung als Sondereigentum ausgewiesen sind
- Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art und Telefonanschlüsse sind grds. bis zum ersten Abzweig in die im Sondereigentum stehende Wohnung Gemeinschaftseigentum, es sei denn in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ist etwas anders vereinbart

Hinweis:

Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum immer anhand der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung prüfen. Was ist dort bereits durch Vereinbarung als Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum festgelegt?

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

Sonderproblem:

Ineinandergreifen von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Vielfach greifen Feuchtigkeitsschäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum ineinander über.

Z. B.: Die versagende Horizontalabdichtung im Keller verursacht Nässeschäden und Feuchtigkeit in der Wohnung des Wohnungseigentümers. Dort erden die Tapete und die Vorhänge von Schimmel befallen.

Der Schlauch zur Waschmaschine in der Wohnung platzt und verursacht Schäden in der Elektrik des Hauses.

Geht bei einem Verwalter eine Schadensmeldung ein, muss er **sofort** klären, woher die Schäden kommen. Solange nicht feststeht, was die Schadensursache ist und das Gemeinschaftseigentum als Ursache nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, muss der WEG-Verwalter den Mangel und damit die Ursache feststellen lassen.

2. Unterscheidung: Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum

OLG München, Beschluss vom 15.05.2006, Az: 34 Wx 156/05

*“Bei Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung, deren Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum **liegen kann**, hat der Verwalter **unverzüglich das Erforderliche** zu unternehmen, um die **Schadensursache festzustellen**.*

Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, haftet er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers auch dann, wenn die Schadensursache ungeklärt bleibt oder sich nachträglich herausstellen sollte, dass sie im Sondereigentum liegt.“

Eigene Einschätzung der Ursache für den Feuchtigkeitsschaden

Von außen?

- Regen (Undichtigkeit Dach)
- Grundwasser (Undichtigkeit Keller)
- Abwasser (Wurzeln in Rohren)

Von innen?

- Rohrbruch
- Kondenswasser: mangelhafte Dämmung
- undichte Sanitäranschlüsse

Nutzerbedingt?

- Waschmaschine ausgelaufen
- Badewanne übergelaufen
- Leckagen Heizkörper
- Kondenswasser: Lüftung, Heizung

Welche Ursachen für Feuchtigkeitsschäden gibt es?

Liegen die Ursachen im Bauwerk?

- bauphysikalische Mängel, z. B. Wärmebrücken
- defekte Bausubstanz, z. B. altersbedingte Materialermüdung (poröse Sperrschicht, marode Wasserleitung) oder externe Schadensursache (Dachleckage durch Sturmschaden)
- Neubaufeuchte

Liegt es am Nutzerverhalten?

- Falsches Lüften
- Nicht ausreichende Beheizung
- Mangelnde Luftzirkulation durch Möbel an den Außenwänden

Feststellung des Schadens/ Abgrenzung zur Eigenverantwortung der Miteigentümer:

- Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Sie obliegt den Wohnungseigentümern
- Die Pflicht des Verwalters zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens beschränkt sich darauf, diesen
 - **festzustellen,**
 - die Wohnungseigentümer darüber **zu unterrichten** und
 - deren **Entscheidung** über die weiteren Schritte **herbeizuführen**
- Der Verwalter ist **kein Geschäftsführer** der WEG. Lediglich bei Gefahr in Verzug ist er selbst zum Handeln aufgerufen, das heißt **Notmaßnahmen dürfen sofort veranlasst werden**

4. Pflichten des Verwalters

Exkurs: Notmaßnahme gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG

- Eilbedürftigkeit = dringende Angelegenheit
- Erhaltung des Gemeinschaftseigentums muss gefährdet sein: Schaden wird größer, wenn erst Eigentümersammlung – selbst unter verkürzter Ladungsfrist – einberufen wird
- (Nur) Beseitigung der Gefahr
- Keine endgültige Schadensbeseitigung
 - z. B. provisorische Abdichtung, Abpumpen von Wasser, Schimmelbeseitigungsmaßnahmen, Aufstellen von Trocknungsgeräte, Probenentnahme

⇒ Kein Beschluss erforderlich Beschluss

Was beinhaltet „Feststellung“?

- Der Verwalter hat das Gemeinschaftseigentum regelmäßig daraufhin zu kontrollieren, ob es sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet
- Dieser Pflicht kann er durch regelmäßige Begehung der Wohnanlage nachkommen. Kann er die Kontrollbegehungen nicht selbst oder durch Hilfskräfte, die er jederzeit einschalten kann, erledigen, so hat er die Wohnungseigentümer hierauf und auf deren eigene Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum hinzuweisen und anzuregen, dass sie den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma beschließen
- Zur Kontrolle gehört es, Hinweisen Dritter nachzugehen.

Wichtig: Dokumentation der Kontrolle!

Sorgfaltsmaßstab bei der „Feststellung“?

- Der Maßstab für die Erfüllung der Verwalterpflichten zur Kontrolle bestimmt sich nach der
„im Verkehr erforderlichen Sorgfalt eines durchschnittlichen Verwalters unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses“
- **Grundsatz:** gleiche Erwägungen, die auch ein Hauseigentümer anstellt.
- **Aber:** Berücksichtigung besonderer Sachkunde
(Fachkundiges Unternehmen oder nebenamtlich tätiger Laie, höhere Anforderungen an großes Verwalterunternehmen mit eigener Bauabteilung z. B.)

„Feststellung“ der Schadensursache (1)

Fragen, die sich der Verwalter stellen sollte:

- Welche Ursachen hat der Mangel?
 - Sind die Ursachen konstruktiv bedingt?
 - Mangelhafte Bauwerksausführung oder Leckagen?
 - Liegt es am Nutzerverhalten?

- Kann er eigene technische Lösungsvorschläge unterbreiten, da die Ursache offensichtlich ist oder ist die Ursache nicht auffindbar?

Feststellung der Schadensursache (2)

Problem: Ursache nicht auffindbar, z.B. bei ineinandergreifenden Mängeln

Lösung: Ursachenfindung durch,

Privatgutachten

Selbständiges Beweisverfahren

Hinweis:

Einschaltung eines Sachverständigen nur durch WEG-Beschluss; nur ausnahmsweise kann der Verwalter auch ohne WEG-Beschluss tätig werden, wenn Gefahr im Verzug droht! Hier ist aber Vorsicht geboten!

Vorschlag für den Verwaltervertrag: Beauftragung eines Sachverständigen

„In dringenden Einzelfällen kann der Verwalter auch ohne vorausgehende Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung einen Sachverständigen zur Ermittlung von Schadensursachen und zur Unterbreitung von Maßnahmenempfehlungen für die WEG beauftragen. Die Beauftragung bedarf der einstimmigen Zustimmung des Verwaltungsbeirats. Die Erstbeauftragung eines solchen Sachverständigen ist insbesondere dann vorzunehmen, wenn sich anders eine effiziente Vorbereitung der nächsten Eigentümerversammlung hinsichtlich der festgestellten Objektängel nicht sicherstellen lässt.“

Vorschlag für Beschlussformulierung: Beauftragung eines Sachverständigen

*„Die Verwalterin/der Verwalter wird damit beauftragt, einen Sachverständigen mit der Begehung und Untersuchung der WEG xy-Straße, Frankfurt am Main zu beauftragen. Das Gutachten soll darüber Auskunft geben, was die Ursache für den Feuchtigkeitsschaden an/am ... in der Wohnung ... **(Welches Bauteil ist konkret betroffen? Wo befindet sich das?)** ist und mit welchen Kosten die Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens zu veranschlagen sind. Die Verwalterin/der Verwalter ist in der Auswahl des Sachverständigen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung frei.“*

Beispielsfall zu Verwalterpflichten bei Schadensmeldungen

Ein WE meldet sich bei einem Verwalter und weist auf eine eindringende Feuchtigkeit in seiner Wohnung hin. Der Verwalter lässt den Schaden durch einen Mitarbeiter besichtigen.

Etwa 2 Wochen später bestellt er einen Sachverständigen mit der Überprüfung. Der Sachverständige stellt fest, dass die Feuchtigkeit in der Wohnung nicht - wie vom WE vermutet, mit Mängeln am Gemeinschaftseigentum, nämlich der Undichtigkeit der Fassade - zusammenhängt. Der Verwalter veranlasst daraufhin selbst nichts weiter. Er unterrichtet aber die übrigen WE von diesem Vorfall.

Der betroffene WE verklagt den Verwalter, da er der Ansicht ist, der Verwalter sei verpflichtet gewesen, sofort Handwerker mit der Beseitigung deren Schäden und Ursache zu beauftragen.

Hat die Klage Erfolg?

Beispielsfall zu Verwalterpflichten bei Schadensmeldungen

Lösung:

Nein!

Die Verpflichtung, konkrete Schritte zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu beschließen und einzuleiten trifft die Eigentümergeinschaft. Der Verwalter hat zwar die Pflicht Mängel am Gemeinschaftseigentum nachzugehen. Diese Pflicht hat der Verwalter aber durch die Besichtigung der Schadstelle, informieren der WEG und durch die Einschaltung des Sachverständigen erfüllt. Nach Ansicht des bay. OLG hätte es sogar ausgereicht, nur die Gemeinschaft zu informieren und dieser die Einschaltung des Sachverständigen zu empfehlen. Mit der zügigen Einschaltung des Sachverständigen hätte der Verwalter sogar mehr getan als er unbedingt hätte tun müssen.

Unterrichtung der Wohnungseigentümer

- umfassend und zeitnah in Eigentümerversammlung
- Fotos und Dokumentation zur Vorbereitung übermitteln
- Ggfs. Begehungstermin anberaumen

Herbeiführung einer Entscheidung über die weiteren Schritte: Beschlussvorbereitung

- Klärung der Finanzierung der Sanierung des Feuchtigkeitsschadens
- Klärung des Eintritts einer Versicherung
- Vorbereitung eines Beschlusstexts, der bestimmt genug ist: Beschreibung der Maßnahme, Bezugnahme auf Angebote (Firma, Datum)
- Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden = Instandsetzung = einfacher Mehrheitsbeschluss

Beispielsfall zur Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses

In einer Wohnung sind Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Durch Sachverständigengutachten wird festgestellt, dass hierfür die bauphysikalische Situation des Gebäudes durch nachträglichen Einbau sehr dichter Fenster verantwortlich ist. Die Schimmelpilzbildung ließe sich vermeiden, wenn nunmehr auch die Außenwände wärme gedämmt würden. Die Wohnungseigentümer lehnen per Mehrheitsbeschluss diese Maßnahme ab. Hiergegen klagt der betroffene WE.

Hat die Klage Erfolg?

Beispielsfall zur Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses

In diesem Fall: Nein!

Nach Auffassung des LG Köln (ZMR 2010, 793) ist auch bei Feuchtigkeitsschäden den WEn ein Ermessen über das „Ob“ und „Wie“ eröffnet. Abzuwägen seien:

- Die finanzielle Leistungsfähigkeit der WEG
- Die Kosten-Nutzen-Analyse
- Eine akute Verschlechterung der Lage (Eilbedürftigkeit)

Nur, wenn das Ermessen der WEG auf Null reduziert sei, bestünde Handlungsbedarf

Beispielsfall zur Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses

In der Dachgeschosswohnung ist Feuchtigkeit aufgetreten. Der Sachverständige stellt fest, dass dies sowohl durch eine Wärmebrücke als auch durch Nutzerverhalten verursacht ist. Die WE lehnen per Mehrheitsbeschluss eine Sanierung ab. Der betroffene WE erhebt Anfechtungsklage.

Hat die Klage Erfolg?

Beispielsfall zur Anfechtung eines Sanierungsbeschlusses

In diesem Fall: Ja!

Das Gericht hat den Beschluss für ungültig erklärt. Auch bei kumulativer Kausalität für Schimmelflecken besteht ein Anspruch des einzelnen WE gegen seine Miteigentümer auf Beschlussfassung geeigneter Sanierungsmaßnahmen (LG München ZMR 2010, 67).

Verwalteraufgaben nach Beschlussfassung

- Unverzögliche Einleitung der Durchführung der beschlossenen Sanierungsarbeiten
- Überwachung dieser Arbeiten
- Rügen erkennbarer Fehler
- Abnahme der Sanierungsarbeiten
- Rechnungsprüfung

Verwalteraufgaben nach Abnahme der Sanierungsarbeiten

- Feststellung der vereinbarten Gewährleistungsfrist
- Feststellung des Abnahmezeitpunktes
- Errechnen und Überwachen des Fristablaufs
- Sachliche Abgrenzung der Verantwortlichkeit (Gemeinschaftseigentum)
- Rechtzeitige Berücksichtigung des Fristablaufs i.R.d. Tagesordnung bei der Ladung der Eigentümerversammlung
- Beauftragung eines Sachverständigen/Ingenieurs/Architekten
- Beauftragung eines Anwalts
- Überwachung des Gewährleistungslaufs der beseitigten Mängel

-
- Grds.:** Beseitigung der Folgeschäden im Sondereigentum ist Aufgabe des WE
- Ausnahme:** WEG befand sich mit Mangelbeseitigung im Verzug und hierdurch ist eine Schadensvergrößerung entstanden
- Aber:** Muss die WEG zur Beseitigung der Ursache des Feuchtigkeitsschadens, welche im Gemeinschaftseigentum liegt, Sondereigentum beschädigen, hat der Sondereigentümer einen Wiederherstellungsanspruch.

KNH | Rechtsanwälte

Maren Hampel
Rechtsanwältin

Friedrichstraße 2-6 60323 Frankfurt a. M.
Tel. +49 - (0)69 - 90 55 699 - 0
Fax +49 - (0)69 - 90 55 699 - 49
Mobil +49 - (0)160-5087475
hampel@knh-frankfurt.de
www.knh-rechtsanwälte.de

Vielen Dank!