

Schäden im Sondereigentum als Folge schadhaften Gemeinschaftseigentums Wer haftet?

Sehr häufig werden durch Schäden im Gemeinschaftseigentum Schäden im Sondereigentum verursacht. Das klassische Beispiel sind die berüchtigten Feuchtigkeitsschäden, die durch schadhafte Isolierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Dächer, Außenwände, Terrassen, Balkone) verursacht werden.

In solchen Fällen ergeben sich immer wieder Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten, wer für die Kosten für die Beseitigung der Mängel im Sondereigentum aufzukommen hat, die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Eigentümer.

Grundsätzlich können Wohnungseigentümer Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinschaft nur dann geltend machen, wenn ihr ein Verschulden zuzurechnen ist. Beim erstmaligen Auftreten und Bekanntwerden des Schadens ist das grundsätzlich nicht der Fall.

Schadensersatzansprüche des betroffenen Wohnungseigentümers sind jedoch dann möglich, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft es pflichtwidrig unterläßt, die Schadensursache (im Gemeinschaftseigentum) zu beheben. Auch kann der Verwalter schadensersatzpflichtig sein, wenn er seiner Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht nachkommt.

In den nachfolgenden sieben obergerichtlichen Entscheidungen wird die Rechtsprechung dargestellt.

Das BayObLG hatte sich im Beschluß vom 21.9.1984 (ZZ 86/83) mit der Frage zu beschäftigen, ob ein Wohnungseigentümer von den anderen die Kosten für die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden in seinem Sondereigentum verlangen kann. Der Senat verneinte diese Pflicht, weil sie nur in Betracht komme, wenn die Wohnungseigentümer schuldhaft unterlassen hätten, die Beseitigung der Risse in der Mauer zu veranlassen und wenn auf dieser Unterlassung der geltend gemachte Schaden beruhe. Es sei aber nicht erkennbar, daß die Aufwendungen des Eigentümers für die von ihm veranlaßten Arbeiten nicht entstanden wären, wenn er zu einem früheren Zeitpunkt die Beseitigung der Schadensquellen (Riß in der Mauer) veranlaßt hätte. Es sei deshalb davon auszugehen, daß die vom Eigentümer vorgenommene Renovierung des Zimmers, nachdem einmal Feuchtigkeit eingedrungen war, ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.

Daß für die Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, die ihre Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum haben, die übrigen Wohnungseigentümer dann haften, wenn sie am Auftreten der schadensursächlichen Mängel am Gemeinschaftseigentum ein Verschulden trifft oder sie es schuldhaft unterlassen haben, für die rechtzeitige Behebung dieser Mängel Sorge zu tragen, wurde vom BayObLG mit Beschluß vom 3.7.1986 (2 Z 36/85) bestätigt. Eine verschuldensunabhängige Haftung der Wohnungseigentümer kann weder aus § 242 BGB abgeleitet, noch mit einer entsprechenden Anwendung des § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG begründet werden. Aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergeben sich für die einzelnen Rechte und Pflichten, die im WEG geregelt sind. Für eine darüber hinausgehende allgemeine Verpflichtung der Wohnungseigentümer, unabhängig von einem Verschulden für alle Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers aufzukommen, die ihre Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum haben, gibt es keine Rechtfertigung. Eine verschuldensunabhängige Haftung für Schäden im Sinne einer Gefährdungshaftung kommt nur in den gesetzlich besonders geregelten Fällen in Betracht, ein allgemeines Institut der Gefährdungshaftung gibt es nicht.

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht kraft Gesetzes dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber für Zufallsschäden am Sondereigentum, die auf einen Fehler des gemeinschaftlichen Eigentums zurückzuführen sind. Allerdings wäre die Gemeinschaft nach dem Beschluß des KG vom 21.5.1986 (24 W 3233/85) zur Mitwirkung gehalten, soweit ein einzelner Wohnungseigentümer 'nicht von sich aus den schuldhaften Verursacher von Sondereigentumsschäden haftbar machen kann. Solche Individualansprüche, etwa gegen einen früheren Verwalter, stehen den Geschädigten jedoch bereits aufgrund eines eigenen Rechts zu, so daß es insoweit einer Abtretung seitens der Gemeinschaft nicht bedarf. Eine etwaige Verletzung der dem Verwalter obliegenden Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums muß sich die Gemeinschaft nicht nach § 273 BGB zurechnen lassen.

Mit grundsätzlichen Fragen zur Haftung bei Schäden am Sondereigentum haue sich das OLG Frankfurt mit Beschluß vom 17.1.1985 (20 W94/84) zu befassen: An Decken- und Wandputz einer Penthouse-Wohnung waren Schäden aufgetreten, die durch Beschädigungen an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Dach hervorgerufen worden waren. Durch Teilungserklärung

waren die Aufgaben hinsichtlich der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums dem Verwalter übertragen worden. Der Eigentümer der betroffenen Wohnung verlangte von der Gemeinschaft Schadensersatz sowie Ersatz der Kosten für Sachverständigen-gutachten, das er zur Ermittlung des Schadensausmaßes in Auftrag gegeben hatte. Der gegenüber der Eigentümergemeinschaft geltend gemachte Schadensersatzanspruch steht dem Miteigentümer nach Ansicht des Senats nicht zu. Begründend führt das Gericht aus, schon allein auf Grund der Tatsache, daß gem. § 27 Abs. 1 WEG die Instandhaltung dem Verwalter übertragen worden sei, sei ein entsprechender Anspruch aus schuldhafter Pflichtverletzung ausschließlich gegenüber dem Verwalter realisierbar. Weiterhin lehnte das Gericht eine Haftung der Gemeinschaft ohne Verschulden (sog. Zufalls- oder Gefährdungshaftung) mir der einfachen, jedoch überzeugenden Begründung ab, es fehle insoweit an einer entsprechenden positivrechtlichen Regelung im Gesetz. Auch eine Haftung der Eigentümergemeinschaft für die schuldhafte Pflichtverletzung der Verwaltung gem. § 278 BGB bzw. § 831 BGB lehnte der Senat mit der Begründung ab, die Verwaltung sei nicht Erfüllungsgehilfe im Sinne dieser Vorschriften im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Insoweit schloß sich das Gericht ohne nähere Begründung der wohl herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung an. Den von dem betroffenen Miteigentümer geltend gemachten Aufwendungsersatzanspruch (Kosten des Gutachtens) sprach ihm der Senat in vollem Umfang zu. Unter Hinweis auf § 21 Abs. 4 WEG stellt das Gericht fest, jeder einzelne Wohnungseigentümer habe einen Anspruch darauf, daß Baumängel sachverständig festgestellt würden. Dies gelte insbesondere in dringlichen Fällen, in denen der Wohnungseigentümer im Rahmen der Notgeschäftsführung (vgl. § 21 Abs. 2 WEG) berechtigt sei, ein Gutachten einzuholen und den Ersatz seiner damit verbundenen Aufwendungen zu verlangen. Damit ist jedoch ein wesentlicher Aspekt angesprochen. Der Aufwendungsersatzanspruch steht dem Miteigentümer nur dann zu, wenn die Einholung des Gutachtens notwendig war.

Zur Frage, inwieweit Eigentümer in einer Wohnanlage gegenüber einem anderen Eigentümer zu Schadensersatz verpflichtet sind, hat das OLG Frankfurt im Beschluß vom 6.1.1984 (20 W 309/83) Stellung genommen: Die Wohnungseigentümer hätten aus dem Gemeinschaftsverhältnis heraus, Pflichten zur Mitwirkung an notwendigen Verwaltungsmaßnahmen, bei deren Verletzung sie aus Vertrag oder Delikt schadensersatzpflichtig sein könnten. Diesen Pflichten genügten sie nicht bereits dann, wenn sie in Eigentümerversammlungen für die Durchführung notwendiger Maßnahmen und die Bereitstellung der Mittel sorgen. Insbesondere dann, wenn ihnen der mangelhafte Zustand ihres gemeinschaftlichen Eigentums bekannt sei, habe jeder einzelne Wohnungseigentümer sich im eigenen Interesse und im Gemeinschaftsinteresse nach Kräften darum zu bemühen, daß Schadensquellen beseitigt werden und nicht noch zusätzliche Folgeschäden am Sondereigentum entstehen oder sich ausweiten... Dazu könnten sie mindestens versuchen, die Verwaltung zu einer Sanierungsmaßnahme oder zur Einberufung einer Versammlung zu veranlassen. Nur wenn rechtzeitige Bemühungen dieser Art, auch um die Beschaffung einer zur Einberufung erforderlichen Minderheit fehlschlagen, kann solchen Miteigentümern dann kaum ein Schuldvorwurf gemacht werden.

In ständiger und gefestigter Rechtsprechung gesteht der BGH unter bestimmten Voraussetzungen dem Eigentümer eines Grundstückes, dessen Eigentum von einem anderen Grundstück her beeinträchtigt wird, zum Ausgleich der negativen Einflüsse, die er hinnehmen muß, die Geltendmachung eines sog. bürgerlich-rechtlichen Aufopferungsanspruchs zu. In seinem Beschluß vom 26.11.1984 (4 W 90/34) hat das OLG Celle festgestellt, daß diese vom BGH speziell zum Grundstücksrecht entwickelten Grundsätze entsprechend auch auf den Bereich des Wohnungseigentumsrechts anzuwenden seien. In seinem Beschluß vom 26.11.1984 (4 W 90/84) hat das OLG Celle festgestellt, daß diese vom BGH speziell zum Grundstücksrecht entwickelten Grundsätze entsprechend auch auf den Bereich des Wohnungseigentumsrechts anzuwenden seien. In dem entschiedenen Fall war es durch Undichtigkeiten im Dach zu Schäden am Sondereigentum der Wohnungseigentümer gekommen. Die darauf einberufene Eigentümerversammlung beschloß jedoch, von einer Reparatur des Daches bis zum Abschluß eines Beweissicherungsverfahrens (siehe Neuregelungen für „Selbständiges Beweisverfahren“, in PuR 1991, XXV) abzusehen. Durch dieses weitere Zuwarten hatten sich die Schäden an dem Sondereigentum vergrößert. Nach Ansicht des erkennenden Senats waren die Wohnungseigentümer zum einen nach Treu und Glauben daran gehindert, den erwähnten Beschluß zu Fall zu bringen, zum anderen sei ihnen nicht zuzumuten gewesen, die Schäden zu beheben, solange die Schadensursache nicht vollends beseitigt gewesen sei. Damit aber seien die vom BGH anerkannten Voraussetzungen hinsichtlich eines bürgerlich-rechtlichen Aufopferungsanspruchs gegeben mit der Folge, daß alle Schäden, die sich aus der Beeinträchtigung ergäben, von der Eigentümergemeinschaft zu ersetzen seien.

Daß für Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, die ihre Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum haben, die übrigen Wohnungseigentümer nur dann haften, wenn sie am Auftreten der schadensursächlichen Mängel am Gemeinschaftseigentum ein Verschulden trifft oder sie es schuldhaft unterlassen haben, für die rechtzeitige Behebung dieser Mängel Sorge zu tragen, wurde vom OLG Frankfurt mit Beschluß vom 9.12.1986 (20 W 63/86) - wie auch in der Vorinstanz LG Frankfurt vom 16.1.1986 (2/9 T 53/85) - entschieden. Es entspricht gefestigter Rechtsprechung, daß von einem Miteigentümer Schadensersatz für Schäden am Sondereigentum, die vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehen, nur bei schuldhafter Pflichtverletzung gefordert werden kann. Eine solche Pflichtverletzung kann dann vorliegen, wenn Wohnungseigentümer nicht oder nicht ausreichend bei notwendigen Verwaltungsmaßnahmen mitwirken (~ 21 Abs. 4 WEG), zu denen auch die Instandsetzung eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Daches gehört. Der Senat hat in gleichgelagerten Fällen Pflichtverletzungen bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen dann angenommen, wenn Miteigentümer sich nicht im eigenen *und* im Gemeinschaftsinteresse nach Kräften darum bemüht haben, daß die Schadensquellen beseitigt werden. Dazu gehört insbesondere, daß sie auf der Einberufung einer Eigentümerversammlung *und/oder* der Vergabe eines Instandsetzungsauftrags bestehen. Diesen Grundsätzen wurde im vorliegenden Fall entsprochen und entschieden, daß die Wohnungseigentümer, die an der Eigentümerversammlung teilgenommen haben, eine Schadensersatzpflicht trifft, weil sie keine sofortige Sicherungsmaßnahme beschlossen haben, die ein weiteres Eindringen von Wasser in die Wohnung des geschädigten Wohnungseigentümers hätten verhindern können.

Ein Kommentar von S. Betram-PUR

Schadenersatzpflicht der Gemeinschaft für Schäden am Sondereigentum

Ein Fall aus der Praxis: Das Dach ist undicht. Dem Eigentümer der Dachgeschoßwohnung entsteht ein Schaden an seinem Sondereigentum. Kann er die Gemeinschaft auf Schadenersatz in Anspruch nehmen?

Grundsätzlich lautet die Antwort: "Nein., Die Gemeinschaft trifft keine Gefährdungshaftung, d. h. sie haftet nicht für sog. Zufallsschäden am Sondereigentum, verursacht durch einen von der Gemeinschaft nicht zu vertretenden Schaden am Gemeinschaftseigentum. Die Gemeinschaft haftet jedoch für Folgeschäden, die sie zu vertreten hat. Beispiel:

Obwohl der Verwalter in der Versammlung auf eine Dachundichtigkeit, welche Folgeschäden am Sondereigentum der Dachgeschoßwohnung hervorrufen kann, hinweist, lehnt die Versammlung die Durchführung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen ab. Die Miteigentümer sind gemäß § 14 WEG verpflichtet, an der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken. Wohnungseigentümer. Welche diese Mitwirkungspflicht verweigern, machen sich schadenersatzpflichtig. Treten im Beispielfall an der Dachgeschoßwohnung nach der Versammlung als Folge der Dachundichtigkeit Schäden auf, so kann der Sondereigentümer der Dachgeschoßwohnung Schadenersatz von den Miteigentümern verlangen, die der Instandsetzungsmaßnahme widersprochen haben (vgl. Weitnauer, §21 Rz. 20).

Auch der Verwalter haftet für die von ihm verschuldeten Folgeschäden. Beispiel:

Ein Eigentümer hat den Verwalter auf eine mögliche Undichtigkeit des Daches aufmerksam gemacht. Der Verwalter geht diesem Hinweis nicht nach. Infolge der Dachundichtigkeit treten Schäden am Sondereigentum der Dachgeschoßwohnung auf. Gemäß §27 Abs. 1 Ziff. 2 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Er hat also Hinweisen auf mögliche Schäden nachzugehen, bei Gefahr im Verzug Notreparaturen zu veranlassen und im übrigen der Gemeinschaft geeignete Instandsetzungsmaßnahmen zur Beschlußfassung vorzulegen. Verletzt der Verwalter diese Pflicht und treten danach infolge des Schadens am Gemeinschaftseigentum Schäden am Sondereigentum auf, ist der Verwalter schadenersatzpflichtig

(BayObLG v. 29. 12.87, Az.: 2 Z 153/87).(M-S)

Schäden aus Regenwasser

Der **Flachdachschaden** hat in der Fachwelt schon eine gewisse Berühmtheit. weil hier unterschiedliche Faktoren zusammentreffen.

Hier muß einmal deutlich darauf hingewiesen werden, daß das deutsche Recht selten eine Gefährdungshaftung, sondern fast nur die Verschuldenshaftung kennt. Also nur bei einem Verschulden besteht überhaupt ein Schadenersatzanspruch des Geschädigten.

1. Sofern **kein Verschulden** festzustellen ist, sind Schäden aus eindringendem Regenwasser, sei es aus einem Flachdach, einer verstopften oder übergelaufenen Dachrinne, überhaupt **nicht versichert** (ausgenommen als Folge eines Sturmschadens).

So ärgerlich es auch ist: der Betroffene hat die Kosten selbst zu tragen.

2. Die Folgekosten aus einem Schaden am Flachdach (ohne Verschulden) trägt:

- a) der Wohnungseigentümer selbst
 - für den Gebäudereich des Sondereigentums,
 - für den gesamten Hausrat (z. B. feuchte Teppiche und Möbel);
- b) die Eigentümergemeinschaft
 - für den Bereich des Gemeinschaftseigentums (z.B. Treppenhaus etc.),
 - für die Reparatur des Flachdaches.

Nur wenn der Eigentümergemeinschaft oder dem Verwalter ein Verschulden nachzuweisen ist. sind vom Verantwortlichen die Kosten zu tragen.

War der Eigentümerversammlung der **Schaden bekannt** und wurde die vom Verwalter empfohlene Dachsanierung durch Beschluß (Grund: Geldmangel oder „Ach, so schlimm ist es ja nicht,“) abgelehnt, dann hat die Gemeinschaft nach dem Verschuldensprinzip für die Folgekosten einzustehen.

Für den Verwalter ist es zur eigenen Absicherung deshalb wichtig, auf Reparaturnotwendigkeiten in der Versammlung hinzuweisen und bei ablehnendem Beschluß seinen Vermerk in das Protokoll zu schreiben.

Ein Kommentar von S. Stein WRS-Verlag

Folgeschäden für Sondereigentümer durch Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum

Die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft. Sie trägt die hierdurch

entstehenden Kosten. Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bringen häufig Nachteile für Sondereigentümer mit sich. Dies verdeutlichen folgende **Fallbeispiele**:

1. Die Steigleitungen für Wasser im gesamten Gebäude müssen erneuert werden. Zu diesem Zweck sind in sämtlichen Badezimmern Fliesen aufzuschlagen. Passende Ersatzfliesen gibt es nicht. Die Badezimmer sind neu zu verfliesen. Der Sondereigentümer nimmt sich einen Tag unbezahlten Urlaub, um die Arbeiten in seiner Wohnung zu beaufsichtigen.
2. Eine notwendige Erneuerung der Terrassenisolierung macht die Entfernung der Bodenfliesen erforderlich. Da die Arbeiten sich hinziehen, ist die Terrasse des Eigentümers B für mehrere Wochen nicht nutzbar.
3. Die Fenster werden ersetzt. Der Mieter des Eigentümers C hat das Wohnzimmer vor drei Jahren mit einer Mustertapete tapeziert. In einem Jahr wäre eine Neutapezierung notwendig. Durch die Arbeiten an den Fenstern werden die angrenzenden Bereiche derart beschädigt, daß ein Bestreichen keine zumutbare Schadensbeseitigung darstellt. Das Zimmer muß nach dem Austausch der Fenster neu tapeziert werden. Der Mieter verlangt von C die Renovierungskosten ersetzt und mindert die Miete für die Dauer der Handwerkerarbeiten.
3. Das Dach ist undicht. In der Dachgeschoßwohnung sind bereits Feuchtigkeitsschäden an zum Sondereigentum gehörenden, nicht tragenden Wänden entstanden. Das Dach wird völlig neu eingedeckt. Während der Arbeiten ist die Dachgeschoßwohnung unbewohnbar. Eigentümer D zieht ins Hotel.

Diese Fälle zeigen, daß durch Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum Substanzschäden am Sondereigentum und weitergehende Vermögensschäden der Sondereigentümer entstehen können. Wer trägt die hierdurch entstehenden Kosten?

Die Instandsetzung des Sondereigentums obliegt dem Sondereigentümer (~ 14 Ziffer 1 WEG). Wollte man sich mit dieser Regel begnügen, fielen die oben genannten Folgekosten allein den betroffenen Sondereigentümern zur Last. Um dieses ungerechte Ergebnis zu vermeiden, heißt es in § 14 Ziffer 4 WEG, daß jeder Sondereigentümer verpflichtet ist, „*das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen*

Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.„

Die Folgekosten, welche dem Sondereigentümer durch die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entstehen, trägt also die Gemeinschaft. Es handelt sich hierbei um Verwaltungskosten im Sinne des § 16 WEG. Auch der betr. Eigentümer trägt deshalb den auf ihn entfallenden Anteil gemäß dem für die Gemeinschaft gültigen Verteilungsschlüssel mit.

Probleme in der Praxis entstehen bei der Frage, in welchem Umfang dem Sondereigentümer Kosten zu ersetzen sind. Hierbei ist zwischen den Substanzschäden einerseits und übrigen Vermögensschäden andererseits zu unterscheiden:

Substanzschäden am Sondereigentum

Wie die Fallbeispiele zeigen, können die Schäden am Sondereigentum verursacht durch die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums umfangreich sein. Im Fall 1 sind sämtliche Badezimmer neu zu verfliesen, im Fall 2 die Balkonfliesen zu ersetzen und im Fall 3 ganze Zimmer neu zu tapezieren. Diese Folgekosten können die Kosten der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Einzelfall erheblich ansteigen lassen. Der Eindruck aber, so mancher Eigentümer könne zum eigenen Vorteil auf Kosten der Gemeinschaft anlässlich der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sein Sondereigentum preiswert renovieren, täuscht.

Der Sondereigentümer hat nur einen Anspruch, so gestellt zu werden, wie er ohne die Beschädigung seines Sondereigentums stehen würde. Vorteile, welche ihm durch die Schadensbeseitigung an seinem Sondereigentum entstehen, sind bei der Schadensberechnung auszugleichen. Der Sondereigentümer muß sich also den sogenannten Abzug „Neu für Alt, gefallen lassen. Schwierigkeiten macht in der Regel die Bewertung solcher Vorteile. Für die Praxis empfiehlt sich folgende Vorgehensweise der Verwaltung:

- Noch vor Durchführung der Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist festzustellen, mit welchen Folgeschäden am Sondereigentum zu rechnen ist.
- Sodann sollte (als Beweissicherung) eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden, bei welcher das Alter und der Zustand der noch unbeschädigten Bestandteile protokolliert wird. Die Hinzuziehung des Beirats ist ratsam.
- Anschließend sind die Beseitigungskosten der zu erwartenden Beschädigungen zu beziffern.
- Nunmehr ist der Wert des Vorteils, welchen der Sondereigentümer durch die Erneuerung seines Sondereigentums erhalten wird, zu schätzen.

- Die Beseitigungskosten abzüglich des Vorteils werts ergeben den Betrag, der von der Gemeinschaft dem Sondereigentümer zu erstatten ist.

Für die **Bewertung des Vorteils**, den eine vorzeitige Renovierung oder eine Erneuerung des Sondereigentums für den Eigentümer mit sich bringt, gibt das Gesetz keine Regeln vor. Es bieten sich zwei Berechnungsmethoden an:

1. Hat der Bestandteil des Sondereigentums, welcher beschädigt wird, eine überschaubare Nutzungsdauer, so liegt die Vorteilsbewertung durch eine Kostenabschreibung entsprechend der Nutzungsdauer nahe. Im Fall 3 ist die Tapete z.B.: drei Jahre alt. Die Lebensdauer ist mit vier Jahren angesetzt. Der Sondereigentümer hätte also einen Anspruch auf eine gleichwertige Tapete mit noch einem Jahr Lebensdauer. Da ein Schadensersatz in dieser Form nicht erbringbar ist, erhält er $\frac{1}{4}$ der Kosten für eine neue Tapete. $\frac{3}{4}$ der Kosten gehen als Vorteilsausgleichung zu seinen Lasten.
2. Hat das Sondereigentum, welches beschädigt wird, eine sehr lange nicht überschaubare Nutzungsdauer, kann die Vorteilsbewertung nur unter Berücksichtigung der vor der Beschädigung noch vorhandenen Restqualität vorgenommen werden. Ursprünglich hochwertige Fliesen für Badezimmer oder Balkon entsprechen aufgrund einer gewissen Abnutzung und der zwischenzeitlich vorangeschrittenen Technik häufig aktuellen Fliesen mittlerer Preisklasse.

Die Bewertung von Bestandteilen des Sondereigentums birgt viel Zündstoff für Streit. Um dem entgegenzuwirken, sollten möglichst im Vorfeld Vereinbarungen über die Höhe der zu ersetzenden Kosten getroffen werden. Im Zweifel sind bei Bewertungsfragen Sachverständige hinzuzuziehen.

Als sehr praktikabel haben sich in der Praxis Vereinbarungen erwiesen, wonach sich die Gemeinschaft verpflichtet, einen bestimmten Sockelbetrag beispielsweise für Fliesen zuzahlen und es dem Sondereigentümer überlassen bleibt, sich gegen einen Aufpreis zu eigenen Lasten teurere Fliesen auszusuchen. Ob ein diesbezüglicher Mehrheitsbeschluß einer gerichtlichen Anfechtung standhält, kann im Einzelfall zweifelhaft sein. Weist ein Eigentümer nach, durch einen solchen Beschluß erhebliche Nachteile zu erleiden, dürfte das Gericht den Beschluß als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend aufheben. Ein nicht innerhalb der Monatsfrist angefochtener bestandskräftig gewordener Beschluß ist jedoch nicht nichtig.

Sonstige Vermögensschäden

Die Kostenerstattung gemäß § 14 Ziffer 4 WEG erstreckt sich auch auf die sonstigen Vermögensschäden, welche adäquat durch die Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum verursacht werden. Den Sondereigentümer trifft die Pflicht, solche Schäden möglichst gering zu halten. Im Streitfall muß der Eigentümer also beweisen, daß die Kosten nicht vermeidbar waren.

So könnte in Fall 1 der Eigentümer den Verdienstausschlag ersetzt verlangen, wenn es ihm nicht möglich war, die Beaufsichtigung der Arbeiten in seiner Wohnung einer in seinem Vertrauen stehenden Person zu übertragen. Generell kann man nicht von ihm verlangen, mit dieser Aufgabe den Nachbarn zu betreuen (*Henkel* Niedenfü. brlSchulze, WEG, § 14 Rz. 10).

Nach Auffassung des BayObLG kann ein Schadensersatzanspruch auch dann entstehen, wenn der Eigengebrauch von Teilen der Wohnung (in Fall 2 der Terrasse) für nicht unerhebliche Zeit entzogen wird (BayObLG, WE 87,160). Es darf sich jedoch nicht nur um kurzfristige, durch zumutbare Umdispositionen auffangbare Gebrauchsbeeinträchtigungen handeln.

Zu ersetzen ist schließlich auch ein Mietzinsausfall durch berechtigte Mietminderung des Mieters oder gar notwendig entstandene Hotelkosten bei völliger Unbenutzbarkeit der Wohnung.

Fallabgrenzung beobachten!.

Vorstehende Ausführungen betreffen nur Schäden, welche durch die Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum entstehen. Abzugrenzen hiervon sind Schäden, welche am Sondereigentum entstehen, weil das Gemeinschaftseigentum mangelhaft ist. Die Feuchtigkeitsschäden am Sondereigentum m. Fall 4 beispielsweise sind allein auf die Undichtigkeiten des Daches zurückzuführen. Mit der Dachsanierung stehen sie in keinem ursächlichen Zusammenhang.

Für die Kosten der Beseitigung von Schäden am Sondereigentum verursacht durch Mängel am Gemeinschaftseigentum hat grundsätzlich der Sondereigentümer selbst aufzukommen. Auf die Ausführungen „Schadensersatzpflicht der Gemeinschaft für Schäden am Sondereigentum,“ wird verwiesen.

Ein Kommentar von S. Stein WRS-Verlag

Schäden durch den Bauzustand der Wohnungseigentumsanlage

Rechtsanwalt Hans Reinold Horst,
Düsseldorf/Solingen

Baumangelbedingte Folgeschäden im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers oder im Eigentum des Grundstücksnachbarn sind häufig Quelle von Streitigkeiten. Technisch werden die Dinge durch eine bisweilen schwierige Lokalisierung und Ermittlung des unmittelbaren Bauschadens als Ursache des Folgeschadens kompliziert. Rechtlich greifen die Pflichtenkreise der einzelnen Wohnungseigentümer, der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters ineinander. Der Beitrag leistet Hilfestellung bei der Ermittlung des richtigen Anspruchsgegners, beschreibt den Umfang des ersatzfähigen Folgeschadens und geht auf die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten baubehördlichen Einschreitens ein.

1. Schäden bei einem Mitglied der Eigentümergemeinschaft

1.1 Schadensursache im fremden Sondereigentum

1.1.1 Ansprüche gegen den Sondereigentümer

Gern. § 14 Nr. 1 WEG trifft den Sondereigentümer die Pflicht, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Jeder Wohnungseigentümer ist also verpflichtet, für die Instandhaltung seines Sondereigentums selbst zu sorgen und die dadurch entstehenden Kosten zu übernehmen. Kommt er dieser Instandhaltungspflicht im Bereich seines Sondereigentums nicht nach, ist er einem geschädigten anderen Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der sich aus der unterlassenen Instandhaltung im eigenen Sondereigentum im Bereich des Sondereigentums eines anderen Miteigentümers oder aber im gemeinschaftlichen Eigentum ergeben hat. **(Bielefeld, S. 108 f. mit zahlreichen weiteren Nachweisen; BayObLG Beschl. v. 3.4.1996 —2 Z BR 5/96, NJW-RR 1996, S. 1298.)**

1.1.2 Ansprüche gegen den Verwalter

Regelt der Verwaltervertrag als entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag (~ 26 WEG in Verbindung mit § 675 BGB) nicht ausdrücklich weitergehende Verpflichtungen, so ist der Verwalter aus dem Wohnungseigentumsgesetz heraus nicht verpflichtet, Schäden im Sondereigentum eines einzelnen Wohnungseigentümers, die ihre Schadensursache eben-

falls im Sondereigentum haben, beseitigen zu lassen. Frist nur verpflichtet, Notmaßnahmen zu ergreifen und im Falle der Versicherung des eingetretenen Schadens den Versicherer zu unterrichten **(BayObLG, Beschl. v. 3.4.1998—2 Z BR 5/96, NJW-RR 1996, S. 1298f)**. Neben dem nach § 14 Nr. 1 WEG instandhaltungspflichtigen einzelnen Wohnungs-

eigentümer ist der Verwalter darüber hinaus nicht verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Schäden am Sondereigentum sofort behoben werden und weiterer Schaden nicht entsteht. Kommt es daher bei einer Schadensursache im Sondereigentum zur Schädigung eines anderen Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümergeinschaft bezüglich ihres gemeinschaftlichen Eigentums, so können sie Ansprüche nur gegen den Sondereigentümer geltend machen, der seine Instandhaltungspflicht verletzt hat, nicht dagegen gegen den Verwalter. **(So auch: Jennißen, Die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts in den Jahren 1996 und 1997, NJW 1998, S.2253 (2254); geht der Verwalter über seinen Pflichtenkreis hinaus und führt er eigenmächtige Instandsetzungsarbeiten anstelle des pflichtigen Wohnungseigentümers an dessen Sondereigentum durch, so kann er auch in diesem Falle der unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag Ersatz von Verwendungen verlangen, wenn diese zwar nicht „werterhöhend waren, der Eigentümergemeinschaft aber später unausweichliche Aufwendungen erspart haben (OLG Düsseldorf, Beschl. v.20.11.1995—3 Ws 447/93, NJW-RR 1996, S. 913f)**

1.2 Schadensursache im Gemeinschaftseigentum

Entsteht einem einzelnen Wohnungseigentümer in seinem Sondereigentum ein Schaden, so ist bei der Schadensursache im Gemeinschaftseigentum wiederum zwischen Ansprüchen des Geschädigten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und gegenüber dem Verwalter zu differenzieren.

1.2.1 Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, sodass von diesem keine Gefahr mit der Folge eines Schadens ausgehen kann. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich Sache der Wohnungseigentümer. Nehmen diese eine erforderliche Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme nicht rechtzeitig oder gar nicht vor, so haften sie demjenigen Wohnungseigentümer, der dadurch einen Schaden erleidet, auf Ersatz. Voraussetzung ist ein Verschulden der Wohnungseigentümergeinschaft. **(BayObLG, Beschl. v.**

18.3.1997—2 ZBR 116/96, NJWE-MietR 1997, S.2791260(; BayObLG, **Beschl.v.21.5.1992—2 Z ER 6/92, DWE 1992, S.116u. 131 = NJW-RR 1992, S. 1102 =WM 1992, S.389 = ZMR 1992, S. 352 = BayObLGZ 1992, 5.146: Bielefeld. 5. 277 f.)** So ist eine Haftung auf Schadensersatz der Wohnungseigentümergeinschaft begründet, wenn erforderliche Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum von den Wohnungseigentümern erst verspätet durchgeführt werden und dadurch verschuldet ein Schaden im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers verursacht wird. **(BayObLG, Beschl. v. 4.6.1997—2 Z BR 68,97, NZM 1998, S. 409.)** Typische Fälle hierzu sind Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung eines einzelnen Wohnungseigentümers, die durch schadhafte Isolierungen im Dach- und Außenwandbereich, im Terrassen- und Balkonbereich oder durch überlaufende Dachrinnen verursacht werden. **(Dazu besonders: BayObLG, Beschl. v. 18.3.1997—2 Z BR 116,96. NJWE-MietR 1997, S. 279 (280).)**

Ein haftungsbegründendes Verschulden der Wohnungseigentümergeinschaft kann auch darin liegen, dass sie es schuldhaft und pflichtwidrig unterläßt, neben dem Beschluss notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen an der Förderung erforderlicher Maßnahmen mitzuwirken. Dazu zählt auch die notwendige Einflussnahme auf den Verwalter, dass dieser die erforderlichen Beschlüsse unverzüglich herbeiführt bzw. die Beschlüsse ohne schuldhaftes Verzögern umsetzt **(Jennißen, NJW 1998, S. 2253 (2254))**

Mangels Kenntnis eines konkreten Instandsetzungsbedürftigen Zustands trifft die Wohnungseigentümergeinschaft kein Verschulden am pflichtwidrigen Unterlassen erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen.

Der Schadensersatzanspruch des betroffenen Wohnungseigentümers kann sich sowohl auf die Beseitigung des Substanzschadens als auch auf Zahlung des Mangelfolgeschadens in Form von Mietausfall richten. Dabei gehört die wegen Mietausfalls entstehende Schadensposition gern. § 16 Abs. 4 WEG zu den Kosten der Verwaltung gern. § 16 Abs. 2 WEG. Daraus folgt, dass sich auch der betroffene Eigentümer im Verhältnis seines Anteils am Schaden zu beteiligen hat. Der Mietausfall ist also anteilig um den auf ihn entfallenden Betrag zu kürzen.**(OLG Köln, Beschl.v.29.4.1996— 16 Ws 30/96, DWE 1997, S.7D=NWB Nr.34, Fach 1.S.256:)**

Ein Ersatzanspruch für Instandsetzungskosten und Nutzungsausfall ist auch dann zu bejahen, wenn ein Eigentümer im Sondereigentumsbereich auftretende Schäden aufgrund schadhafte Gemeinschaftseigentums nicht reparieren kann und die erforderlichen Maßnahmen zurückstellen muss, bis ein eingeleitetes

Beweissicherungsverfahren zur Ermittlung möglicher Regressansprüche gegen Bauträger und/oder Handwerker abgeschlossen ist. **(Bielefeld, S. 278-279 mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung).**

Hat ein Eigentümer, ohne dass er zur Gefahrenabwehr im Rahmen einer Notgeschäftsführung gern. § 21 Abs. 2 WEG tätig geworden ist, eigenmächtig Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so kann er von der Gemeinschaft keine Erstattung der hierfür aufgewendeten Kosten verlangen.**(Bielefeld, S.279.)**

1.2.2 Ansprüche gegen den Verwalter

Auch dem Verwalter obliegt gern. § 27 Abs. 1 Nr.2 WEG die Pflicht, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dabei beschränkt sich seine Verpflichtung darauf, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Der Verwalter ist dagegen nicht verpflichtet und auch nicht berechtigt, ohne einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung einen Sachverständigen mit Mängelüberprüfungen zu beauftragen. Erfüllt der Verwalter seine vorstehende Informationspflicht nicht, obschon er von einem Mangel am Gemeinschaftseigentum Kenntnis hat und führt dies insbesondere zu einem Mangelfolgeschaden am Sondereigentum, der sich durch die Untätigkeit des Verwalters erst entwickelt oder vergrößert, so haftet er dem betroffenen Sondereigentümer auf Schadensersatz. Es handelt sich um einen Individualanspruch, den der Wohnungseigentümer ohne einen entsprechenden vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen kann. Seinem Anspruch steht auch nicht ein Entlastungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft entgegen. Ein solcher Beschluss steht nur etwaigen Schadensersatzansprüchen der Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter entgegen. **(OLG Köln, Beschl. v. 29.4.1996—16 Wx 29,96, DWE 1998, S. 34; OLG Hamm, Beschl. v. 17.12.1996—15W 212/96, DWE 1997, S. 84 = NJW-RR 1997,5.906; Jennißen, NJW 1998, 6.2253 (2254).)**

1.3 Unbekannte Schadensursache

Aufgrund der unterschiedlichen Rechtsfolgen bei Schadensursachen im fremden Sondereigentum einerseits und im Gemeinschaftseigentum andererseits bereiten die Fälle Schwierigkeiten, in denen die Schadensursache zunächst ungeklärt ist. Tritt in einer Wohnung ein Wasserschaden auf, dessen Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, dies aber zunächst unsicher ist, so hat der Verwalter unverzüglich das Erforderliche zu unternehmen, um die Scha-

densursache 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. Zur Veranlassung des Erforderlichen gehört nicht, Deckungsansprüche gegen Versicherer geltend zu machen und Schäden im Bereich des Sondereigentums zu beseitigen. Dazu ist der Verwalter nach dem Verwaltervertrag auch dann nicht verpflichtet, wenn er in eigenem Namen eine Leitungswasserversicherung abgeschlossen hat, die auch Schäden am Sondereigentum abdeckt. (**BayObLG, Beschl. v. 29.1.1998—2 Z ER 53/97, NZM 1998, S. 583 f.**)

2. Schäden beim Grundstücksnachbarn

Ist durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines Bauwerks der Schadensfall bei einem Grundstücksnachbarn eingetreten, so haftet der Eigentümer des Gebäudes aus § 836 ff. BGB. Ersatzpflichtig ist also zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft. Aber auch den Verwalter trifft aufgrund seiner Gebäudeunterhaltungspflicht für die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 838 BGB in Verbindung mit § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG eine Einstandspflicht für den durch Ablösung von Teilen des von ihm verwalteten Gebäudes verursachten Schadens. Dies wurde beispielsweise bei der Ablösung tonnenschwerer Teile der Dachpappe durch Sturmwindwirkung mit eintretender Schadensfolge auf dem Nachbargrundstück und am Gebäude des Nachbarn entschieden. (**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 1.6.1995—10 U 178,91, DWE 1996, S. 186f.**) Von seiner Haftung kann sich der Verwalter durch einen Entlastungsbeweis freizeichnen. In diesem Rahmen hat er darzutun und nachzuweisen, daß er alle ihm zumutbaren Maßnahmen getroffen hat, die in technischer Hinsicht geboten und geeignet sind, die Gefahr einer Ablösung von Dachteilen auch bei starkem Sturm nach Möglichkeit rechtzeitig zu erkennen und ihnen wirksam zu begegnen. Dazu gehört auch der Nachweis der zur Vermeidung dieser Gefahren erfolgten Dachbegehung und des hierbei festgestellten Dachzustandes. (**OLG Düsseldorf, a.a.O.**)

§ 836 BGB ist nicht anwendbar, wenn sich der Einsturz oder die Ablösung von Gebäudeteilen aus Handlungen Dritter — so z.B. durch Bauarbeiten — ergibt. (**BGH, NJW 1979, S. 309.**)

Der gefährdete Nachbar kann bereits vorbeugend reagieren, wenn er den gefahrgeneigten Zustand des Gebäudes erkennt. § 908 BGB gibt ihm als Eigentümer schon vorbeugend einen Anspruch darauf, dass der verantwortliche Nachbar — hier die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Verwalter — bei der Gefahr eines Einsturzes von Gebäuden oder der Ab-

lösung von Gebäudeteilen oder anderen festverbundenen Werken Schutzmaßnahmen trifft. Welche Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr für das Grundstück zu treffen sind, bleibt dem handlungspflichtigen Nachbarn überlassen.

In extrem gelagerten Fällen ist zur Abwehr drohender Gefahren auch Selbsthilfe erlaubt (~ 229 BGB). Ist obrigkeitsstaatliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen und besteht ohne sofortiges eigenes Eingreifen die Gefahr einer Vereitelung des Abwehrenspruchs, so kann der gefährdete Eigentümer und Anspruchsberechtigte aus § 908 BGB die erforderlichen Abwehrmaßnahmen auf dem Grundstück des Nachbarn — hier der Wohnungseigentümergeinschaft — selbst treffen. Ebenfalls kann der Notstand gem. § 228 BGB Rechtsgrundlage eigener Abwehrmaßnahmen sein, wenn die Zerstörung oder Beschädigung des gefährbringenden Werkes zur Gefahrenabwendung erforderlich ist und der Schaden zur Gefahr nicht außer Verhältnis steht. Entsprechen die eigenmächtig vorgenommenen Abwehrmaßnahmen dem Interesse und dem mutmaßlichen Willen des Grundstücksnachbarn, so ist dieser dem gefährdeten Grundstückseigentümer aus Geschäftsführung ohne Auftrag zum Ersatz der entstandenen Aufwendungen verpflichtet (§§ 683, 679 BGB). Dasselbe gilt bei entgegenstehendem Willen des Nachbarn, wenn die eigenmächtigen Abwehrmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegen (§ 679 BGB).

Von dieser privatrechtlichen Rechtsebene sind öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu unterscheiden.

Die Bauaufsichtsbehörde kann als Ordnungsbehörde dem Eigentümer aufgeben, nicht mehr standsichere Gebäude auf seinem Grundstück abzurechnen. Als Zustandsstörer haftet er auch für Gefahren, die auf Naturereignissen beruhen. Für die polizeirechtliche Verantwortlichkeit kommt es nicht auf die Verursachung oder ein Verschulden an. (**OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 1.10.1997—11 A 12542/97, DVBl. 1998, S. 103.**)

Wird der Eigentümer daraufhin nicht tätig, kann die Bauaufsichtsbehörde im Wege der Ersatzvornahme zum sofortigen Vollzug übergehen und durch den Abriss des Gebäudes die davon ausgehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung beseitigen lassen.

Wird die Bauaufsichtsbehörde nicht von sich aus tätig, so hat der gefährdete Nachbar einen Anspruch auf baubehördliches Einschreiten, wenn die Gefahrenlage objektiv besteht und daher das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, tätig zu werden, auf Null reduziert ist.

Wasserschaden im Wohnzimmer bei auszuschließendem Verschulden des

Sondereigentümers und nicht nachweisbare Verschulden des Verwalters oder der Gemeinschaft.

Rechtslage:

Es stößt bei Wohnungseigentümern immer wieder auf Unverständnis, wenn man ihnen bei derartigen Sachverhalten die Auskunft geben muss, dass der Wohnungseigentümer für seinen Schaden selbst aufkommen muss, obwohl dessen Ursache im defekten Gemeinschaftseigentum liegt. Es entspricht allgemeiner Rechtsauffassung in der Rechtsprechung und im Schrifttum, dass der Umstand allein, dass eine Beschädigung des Sondereigentums ihre Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum hat, keinen Ersatzanspruch gegen die Gemeinschaft begründet (so für viele WeitnauerLüke' 8. Auflage. Rdn. 6 zu § 13).

Der häufigste unter diese Regelung fallende Sachverhalt ist der einer Unwichtigkeit im Dach. Wenn durch eine derartige Dachleckage ein Dekorationsschaden in der darunter liegenden Wohnung eintritt, ist es Sache des betroffenen Wohnungseigentümers, den Schaden auf eigene Kosten zu beheben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Wohnungseigentümer die Leckage dem Verwalter meldet und der Verwalter nicht unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der Schadensursache einleitet. Für die sich daraus ergebende Vergrößerung des Schadens muss bei nachgewiesenem Verschulden des Verwalters dieser wegen Verletzung seines Verwaltervertrages aufkommen.

Hiervon zu unterscheiden ist wiederum der Fall, dass Sondereigentum in Anspruch genommen wird zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Dies wird besonders deutlich an dem Fall der notwendigen Balkonsanierung. So hat zuletzt das OLG Düsseldorf mit Beschluss vom —21.12.1998 in WE 1999, Heft 7, Seite 7, -entschieden, dass zu den durch Arbeiten im Gemeinschaftseigentum im Balkons verursachten Kosten auch diejenigen zählen, die zur Schadensbeseitigung am Sondereigentum führen. Dieser Schadensersatzanspruch richtet sich nach Aufopferungsgrundsätzen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der beauftragte Verwalter müsste also für den Schaden nur dann aufkommen, wenn dieser Schaden schuldhaft verursacht würde.

RA. Dr. H. von Rechenberg - Hamburg

Schaden im Sondereigentum vom Eigentümer selbst zu zahlen

Quelle: Bundesfachverband Wohnungsverwalter – Berlin (BFW)

Nach obergerichtlicher Rechtsprechung besteht eine Schadenersatzpflicht grundsätzlich nicht, wenn ein Schaden im Sondereigentum mit Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum entsteht. Ausnahme: Schuldhaftige Pflichtverletzung der Wohnungseigentümer, denen ein Mangel bekannt war, die aber (fahrlässig) darauf vertrauten, es würde kein Schaden eintreten. Das wäre z.B. dann der Fall, wenn sie der Verwaltung den Mangel nicht unverzüglich mitgeteilt oder wenn sie mittels Mehrheitsbeschlusses die Mängelbeseitigung verhindert haben.

(BayObLG WE 1986, 73; Beschl. vom 01.12.1995; Az.: 3)

Folgeschäden im Sondereigentum:

Entstehen durch ein gestattungspflichtiges Betreten und Benutzen eines Sondereigentums in diesem Sondereigentum Schäden (auch an Einrichtungsteilen), hat die Gemeinschaft den entstandenen Schaden zu ersetzen; dies ergibt sich ausdrücklich aus § 14 Nr. 4, 2. HS WEG. Anschließend kann seitens der Gemeinschaft ggf. beim schadensverursachenden Handwerker Regress genommen werden, der u.U. wiederum über seine Betriebshaftpflichtversicherung Deckung/Erstattung erhält.

Solche Schadenersatzleistungen sind auch "Kosten der Verwaltung" (im weiteren Sinne) – § 16 Abs. 4 WEG –, was soviel bedeutet, dass auch der geschädigte Sondereigentümer den auf ihn fallenden Anteil selbst zu tragen hat bzw. Ersatz von der Gemeinschaft nur "abzüglich seines Eigenanteils" fordern kann (vgl. auch OLG Düsseldorf v. 28.10.1994, Az.: 3 Wx 448/94).

Der Schadenersatzanspruch nach § 14 Nr. 4, 2. HS WEG ist dem § 904 BGB (Notstand, Gefahrabwehr) nachgebildet und auch dem bürgerlichrechtlichen, verschulden unabhängigen sog. Aufopferungsanspruch (z.B. im Rahmen nachbarrechtlicher Ausgleichsansprüche nach § 906 Abs. 2 BGB) ähnlich.

§ 14 Nr. 4 WEG erfasst nicht nur unmittelbare Substanzschäden, sondern z.B. auch Nutzungsausfallschäden (im Ergebnis abgelehnt allerdings in einem Fall vom BayObLG, NJW-RR 94, 1104 = DWE 94, 114).

Muss Sondereigentum (z.B. ein Fliesen-/Klinker-/Platten-Oberflächenbelag bei einer Balkon- und Terrassensanierungen) zerstört werden, um gemeinschaftliche Konstruktionsteile (z.B. Feuchtigkeits- und Dämm-Sperrschichten) zu sanieren, besteht anschließend die Pflicht der Gemeinschaft (über § 14 Nr. 4 WEG), den alten Zustand dieses Sondereigentums wieder herzustellen, d.h. den Oberflächenbelag

zu erneuern; ob hier Vorteilsausgleichsgesichtspunkte ("neu für alt") zu berücksichtigen sind, scheint umstritten (bejahend wohl Lücke in PiG 48/95, 52 unter Hinweis auf OLG Hamm, DWE 84, 126).

Führen demgegenüber ursächliche Schäden im Gemeinschaftseigentum zu Folgeschäden im Sondereigentum (z.B. Tapetendurchfeuchtung aufgrund eines undichten Flachdaches oder Schimmelbildung in Zimmerecken wegen nachweislich mangelnder Wärmedämmung einer Außenfassadenwand oder Schäden durch Grundwasser aufgrund einer mangelhaften Abdichtung des Gebäudes), ist der Sondereigentümer grundsätzlich für die Behebung "seines Schadens" selbst verantwortlich (keine Haftung der Gemeinschaft ohne Schuld, hier keine sog. Gefährdungshaftung!). Dies setzt allerdings voraus, dass Gemeinschaft auch so rasch wie möglich die Schadensursachen im Gemeinschaftseigentum beseitigen lassen. Nur schuldhaftes Verhalten der Gemeinschaft kann u.U. auch zu einer Haftung für Sondereigentums-Folgeschäden führen.