

OLG München Haftung des WEG-Verwalters bei Nicht- erkundung eines Wasserschadens

Problem/Sachverhalt

Der Mieter eines Wohnungseigentümers mindert die Miete, weil in der Küche vom Balkon her Schimmelflecke auftreten. Die im Juni 2001 erfolgte Anzeige des Mieters hat der Wohnungseigentümer sofort an den WEG-Verwalter weitergeleitet. Dieser meint wiederholt, die Ursache der Wasserschäden liege in einer vom Voreigentümer eigenmächtig angebrachten Balkonüberdachung, und sieht auch in drei Eigentümerversammlungen keine Veranlassung, eine Beschlussfassung der Eigentümer über die weitere Behandlung des Wasserschadens herbeizuführen. Erst im April 2003 beschließen die Wohnungseigentümer eine Mängelbeseitigung, die sich bis Ende 2003 hinzieht, lehnen jedoch die Erstattung von Mietausfall ab. Der Wohnungseigentümer verlangt vom Verwalter den Mietausfall von ca. 3.200 Euro ersetzt.

Entscheidung

Weitgehend mit Erfolg! Dabei kommt es nach Auffassung des OLG München nicht darauf an, ob die Ursache des Wasserschadens in einer mangelhaften Balkonisolierung oder in einer eigenmächtig angebrachten Balkonüberdachung liegt. Kernaufgabe des Verwalters ist die Ursachenermittlung jedenfalls solange, als nicht eindeutig klar ist, dass die Schäden ausschließlich vom Sondereigentum ausgehen (BayObLGZ 1996, 84). Wäre der Verwalter durch Einschaltung eines Sachverständigen sofort tätig geworden und hätte die Verursachung allein durch schadhafte Sondereigentum festgestanden, hätte gegebenenfalls auch der Wohnungseigentümer alsbald den Schaden beseitigen lassen können. Dass der Verwalter nur als „Amateur-Verwalter“, das heißt gegen eine geringe Aufwandsentschädigung, tätig geworden ist, schließt seine Haftung für die Verletzung von Kernaufgaben nicht aus. Aus eben diesem Grund kann der Verwalter dem Wohnungseigentümer auch nicht dessen Mitverschulden entgegensetzen. Zudem hat der Verwalter dem Wohnungseigentümer auch den überwiegenden Teil der außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Praxishinweis

Die Sturheit des Verwalters, der selbstherrlich die Gemeinschaft von Kosten freihalten wollte und sich monatelang mit dem Wohnungseigentümer über dessen Verantwortlichkeit herumstritt, führte zu seiner eigenen Haftung für den Mietausfall und die Verfahrenskosten. Selbst bei unentgeltlicher Verwaltungstätigkeit ist der Haftungsmaßstab nicht generell reduziert. Übrigens war nach dem mitgeteilten Sachverhalt die vom Verwalter als Schadensursache vermutete Balkonüberdachung vom Voreigentümer angebracht worden. Deshalb schied sogar die Verantwortung des Wohnungseigentümers aus (BayObLG, Beschluss vom 28.12.2001 - 2 Z BR 163/01, ibr-online). Teure Besserwisserie statt Ursachenerforschung!

VorsRiKG a. D. Dr. Lothar Briesemeister, Berlin

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de