

Greift innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Schaden vom Gemeinschaftseigentum auf das Sondereigentum über muss der betroffene Sondereigentümer selber aktiv werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg) vom 22.05.2019, 318 S 90/18

I.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus zwei Teilen: dem Gemeinschaftseigentum, welches von allen Wohnungseigentümern gleichermaßen genutzt werden kann und den Sondereigentumseinheiten. Für letztere sind die jeweiligen Sondereigentümer verantwortlich und können diese Flächen auch alleine nutzen. Nicht selten geschieht es, dass an den Gemeinschaftsflächen ein Schaden entsteht, der sich in das Sondereigentum fortsetzt.

Beispiel: An der Außenfassade entsteht ein Riss, durch welchen Feuchtigkeit von der Außenwand bis zu der Innenwand des Sondereigentums des Wohnungseigentümers W vordringt.

In diesen Fällen ist der betroffene Sondereigentümer darauf angewiesen, dass die übrigen Wohnungseigentümer die zur Sanierung notwendigen Maßnahmen ergreifen. W kann zwar an seinem Sondereigentum den Schaden beseitigen, ohne Verschluss des Risses wird dieser aber immer wieder auftreten. Verzögern die übrigen Wohnungseigentümer solche Maßnahmen kann ein Schadensersatzanspruch des betroffenen Sondereigentümers bestehen (vergleiche BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16 und meinen Beitrag [„Haftung der Wohnungseigentümer bei Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme im Sondereigentum“](#)). Die besprochene Entscheidung des LG Hamburg unterstreicht, dass der betroffene Sondereigentümer selber aktiv werden muss und nicht auf Handlungen der übrigen Wohnungseigentümer vertrauen kann.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Die Klägerin ist Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit in der Feuchtigkeitsprobleme aufgetreten sind. Die Klägerin hatte die Einheit vermietet und der Mieter hat die Miete gemindert. Die Klägerin hat keine Anträge auf Vornahme bestimmter Sanierungsmaßnahmen in den Eigentümerversammlungen gestellt, sondern lediglich 2005 informell auf einer Eigentümerversammlung darüber berichtet.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin EUR 33.628,86 Schadensersatz geltend. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch die besprochene Entscheidung des LG Hamburg ist dieser Anspruch zurückgewiesen worden. Die Klägerin habe es unterlassen, die übrigen Wohnungseigentümer durch Anträge in Eigentümerversammlungen zu einem bestimmten Verhalten zu bringen. Die übrigen Wohnungseigentümer seien auch nicht verpflichtet gewesen, von sich aus entsprechende Anträge vorzubereiten.

III.

1.

Kommt es im Gemeinschaftseigentum zu Schäden, können sich diese Schäden auf das Gemeinschaftseigentum beschränken. Nicht selten setzt sich aber der Schaden vom Gemeinschaftseigentum in das Sondereigentum fort. Den betroffenen Sondereigentümern kann dann ein Schadensersatzanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zustehen.

Dies setzt aber voraus, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Sanierung des Gemeinschaftseigentums pflichtwidrig verzögert haben. Eine solche Verzögerung kommt nur in Betracht, wenn der betroffene Sondereigentümer entsprechende Anträge auf einer Eigentümerversammlung zur Abstimmung gestellt hat, die Wohnungseigentümer ausreichend über

die Sachlage informiert waren und sie dennoch gegen die Vornahme der begehrten Maßnahmen gestimmt haben. Keine Verzögerung liegt vor, wenn der betroffene Sondereigentümer selber keine Anträge zur Abstimmung gestellt hat. Schon der BGH hat in der zitierten Entscheidung festgehalten, dass die übrigen Wohnungseigentümer keine Verpflichtung treffen, von sich aus die Aufnahme von Tagesordnungspunkten zu Eigentümersammlungen zu verlangen. Dies wird in der besprochenen Entscheidung des LG Hamburg nochmals unterstrichen.

Ebenso liegt keine Verzögerung vor, wenn die Ursachen eines bestimmten Mangels nicht feststehen und die Wohnungseigentümer sich dazu entschließen, zunächst die Ursachen erforschen zu lassen. Steht im obigen Beispielfall beispielsweise nicht fest, woher die Feuchtigkeiterscheinungen stammen, ist es keine pflichtwidrige Verzögerung, wenn zunächst beschlossen wird die Ursachen zu erforschen.

2.

Sowohl die zitierte Entscheidung des BGH, als auch die besprochene Entscheidung des LG Hamburg betonen aber die Verpflichtung des Verwalters, die Eigentümersammlung vorzubereiten, und soweit notwendig Tagesordnungspunkte aufzunehmen, sodass die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt werden, bestimmte Fragen, wie zum Beispiel die Sanierung des Gemeinschaftseigentums, durch Abstimmung zu entscheiden.

Somit ist es zwar nicht Sache der übrigen Wohnungseigentümer bei Untätigkeit des betroffenen Sondereigentümers die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte zu verlangen. Es ist aber Aufgabe des Verwalters das Gemeinschaftseigentum regelmäßig auf Schäden zu kontrollieren und soweit notwendig auch außerordentliche Eigentümersammlungen einzuberufen, auf denen über notwendige Sanierungsmaßnahmen abgestimmt wird. Je nach Einzelfall kann sich daher eine Haftung des Verwalters ergeben, wenn dieser Schäden am Gemeinschaftseigentum ignoriert hat und es deswegen nicht zur Abstimmung der Wohnungseigentümer kam.

IV.

Setzen sich Schäden am Gemeinschaftseigentum bis in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers fort kann ein Anspruch des betroffenen Sondereigentümers bestehen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer die Beseitigung der Schäden am Gemeinschaftseigentum verzögert haben. Dies setzt unter anderem aber voraus, dass sich der betroffene Sondereigentümer selber aktiv um die Beseitigung der Schäden am Gemeinschaftseigentum gekümmert hat. Die übrigen Wohnungseigentümer sind nicht verpflichtet selber aktiv zu werden. Es kann sich aber bei Untätigkeit bleiben des Verwalters ein Schadensersatzanspruch gegen diesen ergeben. Da die Rechtsprechung insoweit an das Tätigwerden des betroffenen Sondereigentümers anknüpft, sollte frühzeitig anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden, um keine Fehler zu machen, die gegebenenfalls zu einem Ausschluss des Schadensersatzanspruches führen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.