

HAFTUNG SETZT VERSCHULDEN VORAUS Keine Gefährdungshaftung innerhalb einer WEG

Folgeschaden in einem Sondereigentum (Wohnung) ausgehend durch:

- a.) Schaden am Gemeinschaftseigentum (z.B. undichtes Dach)
oder
- b.) durch ein anderes Sonder-/Teileigentumseinheit.

Viele Wohnungseigentümer gehen wie selbstverständlich davon aus, dass ein in ihrer Wohnung z.B. durch ein undichtes Dach hervorgerufener Feuchtigkeitsschaden automatisch zulasten der „gemeinschaftlichen Kasse“ instandgesetzt werden muss.

Sofern es sich hierbei nicht um einen Sturmschaden handelt (Abwicklung über die Wohngebäudeversicherung), hat der einzelnen Sondereigentümer den seiner Wohnung entstandenen Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Kosten für die Reparaturmaßnahmen am Dach (Gemeinschaftseigentums) sind selbstverständlich i.S.v. § 21 Abs. 5 Nr. 2 von der Gemeinschaft vorzunehmen.

Dem Sondereigentümer steht ein Anspruch auf Ersatz der Kosten nur dann zu, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden anzulasten ist (OLG Köln, Beschluss v. 30.3.1998, 16 Wx 20/98; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.12.1994, 3 Wx 619/94). Das ist regelmäßig aber nur dann der Fall, wenn die Gemeinschaft in Kenntnis der Schadenslage im Vorfeld nichts zur Schadensbehebung unternommen hat (BayObLG, Beschluss v. 6.11.1986, 2 Z 98/86; KG, Beschluss v. 21.5.1986, 24 W 3233/85).

Handelt es sich also bei dem Schaden an der Dachfläche um einen so genannten Zufallsschaden, so trifft die Gemeinschaft hierfür keine Schuld, und eine Verpflichtung zur Tragung der Renovierungskosten ist nicht gegeben.

Auch in dem Fall, dass die Schadenursache im Sondereigentum einer anderen Wohnung liegt, ist der „Schadenverursacher“ für die Folgeschäden nicht „einfach so“ zu belangen. Die Miteigentümer eines Hauses mit mehreren Wohnungen haften im Schadenfall untereinander auch nicht verschuldensunabhängig nach den Grundsätzen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB (Zuführung unwägbarer Stoffe). Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10.2.2012 (V ZR 137/11) klargestellt. Eine Haftung des Miteigentümers der „schadensverursachenden Wohnung“ aus § 280 Abs. 1 BGB (Schadenersatz wegen Pflichtverletzung) oder nach § 823 Abs. 1 BGB (Schadenersatzpflicht) kommt nur in Betracht, sofern ein Verschulden nachgewiesen werden kann.

Veraltete, anderslautende OLG Entscheidung dazu:

OLG Stuttgart bejaht verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch im Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander (OLG Stuttgart, Urteil vom 27.10.2005, 7 U 135/05)

Das Internet ersetzt keine Rechtsberatung!

Für eine umfassende und korrekte Beratung müssen meist weitere, wichtige Detailinformationen berücksichtigt werden. Eine Rechtsberatung im Einzelfall nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz ist kostenpflichtig und sollte von einem zugelassenen Rechts-/Fachanwalt geleistet werden.