

ZUM THEMA: **EIGENTUMSIMMANENTE GEFAHR**
DIE HAFTUNG FÜR SCHÄDEN IM SONDEREIGENTUM ALS FOLGE
VON SCHÄDEN IM GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUM

Entsteht ein Schaden an einem Sondereigentum, ohne dass die Gemeinschaft die Schadensverursachung zu vertreten hat, kann der Sondereigentümer von ihr keinen Schadensersatz nach dem Wohnungseigentumsgesetz beanspruchen, denn die Gefahr der zufälligen Verschlechterung oder Beschädigung des Sondereigentums trägt der Sondereigentümer als „**eigentumsimmanente Gefahr**“.

Häufig gibt es den Fall, dass durch Schäden im gemeinschaftlichen Eigentum (Folge-)Schäden im Sondereigentum verursacht werden. Ein klassisches Beispiel dafür sind Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentum, die durch schadhafte Isolierungen an Dächern, Außenwänden, Terrassen oder Balkonen entstehen. In solchen Fällen ergeben sich immer wieder Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten darüber, wer für die Beseitigung solcher Mängel im Sondereigentum und für die damit verbundenen Kosten aufzukommen hat: die Wohnungseigentümergeinschaft oder der betroffene Sondereigentümer selbst.

Die Gemeinschaft trifft weder eine Gefährdungshaftung, noch haftet sie für sogenannte Zufallsschäden am Sondereigentum, die durch einen von der Gemeinschaft nicht zu vertretenden Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum verursacht werden.

Grundsätzlich können Sondereigentümer Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinschaft nur dann geltend machen, wenn ihr (der Gemeinschaft) ein Verschulden zuzurechnen ist. Beim erstmaligen bzw. zufälligen Auftreten und Bekanntwerden eines Schadens ist das grundsätzlich nicht der Fall.

Schadensersatzansprüche des betroffenen Sondereigentümers gegen die Gemeinschaft sind allerdings dann möglich und auch berechtigt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft pflichtwidrig unterlässt, eine bekannte Schadensursache (im gemeinschaftlichen Eigentum) zu beheben. Im Falle einer „Verschleppung“ von Mängelbeseitigungen im gemeinschaftlichen Eigentum wären dem Sondereigentümer im Zweifel die Kosten für die dadurch eintretende „Schadensvergrößerung“ zu ersetzen.

Diese hier beschriebenen Rechtsauffassungen und Rechtsauslegungen hat das BayObLG bereits in seinem Beschluss vom 21.9.1984 (ZZ 86/83) und in seinen Folgebeschlüssen festgestellt. Weitere Gerichte folgten dieser Ansicht, so z.B. auch das OLG Frankfurt mit Beschlüssen vom 17.1.1985 (20 W94/84) und 9.12.1986 (20 W 63/86). Bis heute ist von dieser gefestigten Rechtsprechung nicht abgewichen worden.

Renova Verwaltungs KG in Berlin, erstellt am 08.05.2020

Rechtlicher Hinweis: Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts dieser Seite, der aus Informationen von Fachkreisen und Veröffentlichungen erstellt wurde, übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.