

Beiratsseminar 2018

Tauwasser / Schimmel ... Was tun?



NIF
Nahlenz Immobilienverwaltung Franken GmbH

Am Anfang....



Schimmel im Sondereigentum Verhältnis zum Mieter

Beispiel:

Der Eigentümer E bekommt von seinem Mieter M die Mitteilung, dass sich im Bereich der Fensterlaibung im Winter 2014/2015 Schimmel entwickelt hat und bittet um sofortige Abhilfe.

! Mangelndes Heizungs- und Lüftungsverhalten !

Die Beweislastreihenfolge

Vermieter muss beweisen, dass die Mietsache frei von Baumängeln ist.

Liegt ein Baumangel nicht vor, muss der Mieter darlegen, dass sein Heiz- und Lüftungsverhalten ausreichend ist.

Ist die Ursache eines Schimmelschadens nicht aufzuklären, geht dies zu Lasten des Vermieters.

„Frei von Baumängeln“

Beschaffenheitskriterien nach BGH

Ein Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert, ist eine Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand.

Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der „vertragsgemäße Gebrauch“ durch den vereinbarten Nutzungszweck – hier die Nutzung als Wohnung – bestimmt.

Der Mieter kann erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen

Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet.

Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der **bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab** anzulegen.

[BGH, Urteil vom 23.09.2009 - VIII ZR 300/08]

Instanzenrechtsprechung

Der Vermieter muss nachweisen, dass das Gebäude nach dem – **in der Regel vertraglich vorausgesetzten – Stand der Technik zur Bauzeit** frei von wärmetechnischen Baumängeln ist und hieran gemessen keine aus dem Rahmen fallende Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den Schaden zu vermeiden.

[LG Hamburg, Urteil vom 17.09.2009 - 307 S 39/09]

Instanzenrechtsprechung

Die Tauglichkeit einer Wohnung zu einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand kann aus vielfältigen Gründen gegeben oder nicht gegeben sein, die von der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Bauzeit unabhängig sind.

[AG Siegburg, Urteil vom 03.11.2004 - 4 C 227/03]

Instanzenrechtsprechung

„...Soweit der Sachverständige zur Frage der baulichen Anforderung auf die DIN 4108/2, Stand 2004, abgestellt hat, begegnete dies keine Bedenken. Selbst wenn das Haus 1954 erbaut wurde, war nicht auf die technischen Anforderungen bzw. u.a. DIN-Vorschriften, die 1954 galten, abzustellen, sondern auf die gegenwärtig gültigen Regeln.“

[AG Köln, Urteil vom 06.05.2010 - 208 C 310/09]

Fazit nach h.M.

Anwendung der Baunormen zur Zeit der Errichtung des Bauwerkes.

Beachtung des konkreten Sanierungsstandes des Objekts. (z.B. Baubeschreibung, Baupläne), wobei niemals außer Acht gelassen werden darf, dass „Wohnraum“ in Rede steht.

Soweit Objekt saniert wurde:

Möglichkeit der Sanierung i.S.d. mittleren Art und Güte im Zeitpunkt der Baumaßnahme, zur Erreichung eines Wohnstandart zur Sanierungszeit.

Nutzerverhalten

Wird das Nutzungsverhalten vollständig unbeachtet gelassen ?

Gibt es ggf. eine Teilschuld ?

Nutzerverhalten

Beispiel:

Der Mieter hat Schränke direkt an die Außenwand gestellt. Eine Hinterlüftung ist damit nicht möglich.

Auf Grund fehlender Wärmedämmung (denkmalgeschützter Altbau) und der fehlenden Luftzirkulation bildet sich hinter den Schränken Schimmel.

Nutzerverhalten

Auch wenn ein Abstand zwischen Möbeln und Wand unterschritten wird, ändert dies nichts an der Verantwortung des Vermieters, soweit keine besonderen Vereinbarungen getroffen sind.

Denn ein Mieter muss die Möglichkeit haben, seine Möbel grundsätzlich an jedem beliebigen Platz in der Wohnung nahe der Wand aufzustellen.

LG Gießen, Urteil vom 02.04.2014 - 1 S 199/13

Prüfung bei Mieter

- Wärmebildkamera
- Wärmeleitfähigkeit des Mauerwerkes
- Materialprüfung des Mauerwerks
- Veränderung der Gebäudehülle durch Einbau neuer Fenster

Schimmel im Sondereigentum

Verhältnis zur WEG

Beispiel:

Eigentümer E wendet sich an den Verwalter und drängt diesen dazu, den Mangel zu besichtigen und für die Eigentümerversammlung eine Beschlussfassung zur Schadensbeseitigung herbei zu führen. Dies lehnt der Verwalter ab mit dem Hinweis:

Mangelndes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters

Verwalter

Pflicht des Verwalters ist es gem. § 27 Abs 1. WEG im Allgemeinen, Mängel festzustellen, die Eigentümer darüber zu unterrichten und eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

Dabei muss der Verwalter auch den Hinweisen einzelner Eigentümer auf mögliche Mängel am Gemeinschaftseigentum nachgehen, dies insbesondere auch dann, wenn Schäden im Bereich des Sondereigentums auftreten, jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass die Ursachen hierfür im gemeinschaftlichen Eigentum liegen.

LG München I, *Urt.* v. 15.10.2012 – 1 S 26801/11

Verwalter

Dies gilt auch und insbesondere in den Fällen, in denen Schimmel im Sondereigentum gemeldet wird und es nicht auszuschließen ist, dass diese auch ihre Ursachen im Gemeinschaftseigentum haben können.

LG München I, *Urt.* v. 15.10.2012 – 1 S 26801/11; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.01.2014 - 539 C 17/13

Verwalter

Beispiel:

Der Verwalter besichtigt den Schaden, ist aber wg. seiner Qualifikation als Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nicht in der Lage, eine belastbare Aussage zur Mangelhaftigkeit zu treffen.

E drängt den Verwalter zur Einschaltung eines Gutachters.

Verwalter

Die Pflicht des Verwalters gem. § 27 Absatz 1 WEG beschränkt sich bei Baumängeln darauf, diese festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und deren Entscheidung über die weiteren Schritte herbeizuführen. Aus eigenem Recht ist der Verwalter nicht befugt, einen Sachverständigen zu bestellen.

OLG Frankfurt a.M., *Beschluss* vom 28.05.2009 - 20 W 115/06

Die WEG

Beispiel:

Der Eigentümer E beantragt bei der nächsten WEG-Versammlung die Einholung eines Gutachtens und sodann Abstellung des Mangels.

Die Versammlung lehnt dies ab, mit dem Hinweis auf....

Mangelndes Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters

Die Eigentümer beschließen:

Sobald E den Mangel im Gemeinschaftseigentum nachgewiesen hat, wird die WEG den Mangel abstellen.

Die WEG

Jeder Eigentümer hat gegenüber den übrigen Eigentümern ein Aufklärungs-, Schutz- und Informationspflicht.

Insofern gehört hierzu die Meldung von möglichen Schäden am Gemeinschaftseigentum, die den anderen Eigentümern unbekannt sind.

Die Untersuchungspflicht auf Mängel am Gemeinschaftseigentum trifft alleine die WEG.

Die WEG

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein Ausgleichsanspruch gegenüber der WEG zu, insofern die WEG den Mangel am Gemeinschaftseigentum bzw. hieraus resultierende Schäden nicht zu vertreten hat.

BGH, Urteil vom 21.05.2010 - V ZR 10/10

Die WEG

Beispiel:

Die WEG beschließt:

Die WEG beauftragt einen Sachverständigen mit der Untersuchung des Mangels. Sollte sich hierbei herausstellen, dass die Ursache des Mangels im Sondereigentum liegt, dann hat der Sondereigentümer der WEG die Kosten zu erstatten.

Die WEG

Die WEG kann gegenüber dem Sondereigentümer nur dann einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für ein eingeholtes Privatgutachten erheben, wenn dieser Anspruch im Rahmen eines bestehenden Schadensersatzanspruchs gegeben ist.

Arg. aus BGH Urteil vom 26.05.04, Az. VIII ZR 77/03

Die WEG

Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

BGH, *Urteil* vom 18.06.2010 - V ZR 193/09

Die WEG

Beispiel:

Der beauftragte Gutachter stellt im Rahmen der Begutachtung Mängel im Bereich der Wärmedämmung fest und schlägt zwei taugliche Varianten der Mangelbeseitigung vor.

Beseitigung nach DIN € 15.236,78

Beseitigung ohne DIN € 9.856,00

Die WEG

Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen.

BGH, Urteil v. 24.05.2013 – V ZR 182/12

Die WEG

Beispiel:

Die bauliche Unzulänglichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums ist gutachterlich festgestellt. Bei der Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme gibt es

10 Ja-Stimmen

20 Nein-Stimmen

5 Enthaltungen

Eigentümer E erleidet nun Schäden durch Minderung der Mieter, der letztlich auch noch fristlos kündigt.

Die WEG

Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden sind nur die Wohnungseigentümer selbst ersatzpflichtig.

Hier aber nur diejenigen Wohnungseigentümer, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben. Es haften also diejenigen die gegen den Beschluss gestimmt haben

und die sich enthalten haben bzw. abwesend waren.

BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14

Die WEG

Beispiel:

Grundsätzlich besteht Einigkeit bzgl. der Sanierung der Schäden am Gemeinschaftseigentum. Aufgrund der vielen Rentner als Eigentümer mit niedriger Rente und einiger notleidender Eigentümer, sollen die Sanierungskosten angespart werden.

Die Beeinträchtigung der Wohnung des E ist so akut, dass bei Zuwarten eine Unbewohnbarkeit droht.

Die WEG

Die Wohnungseigentümer haben einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Instandhaltung und Instandsetzung. Sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Sie sind berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen gegebenenfalls zurückzustellen.

Ist jedoch die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen.

BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14

Die WEG

Beispiel:

Der Feuchteschaden hat seine Ursache darin, dass nach dem Abzweig der Warmwasserleitung des Hauptstranges zur Wohnung des Eigentümers E Korrosionsschäden vorhanden sind.

Die übrigen Eigentümer verweisen darauf, dass doch nach der Gemeinschaftsordnung / Teilungserklärung dieser Teil der Leitung zum Sondereigentum bestimmt ist. E möge sich daher um seinen Schaden selber kümmern.

Die WEG

Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Eigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.

Grundsätzlich ist maßgeblich, dass Wasser- und Heizungsleitungen erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zu dem Gesamtnetz verlieren, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen.

BGH, Urteil v. 26.10.2012 – V ZR 57/12

Die WEG

Beispiel:

Der Gutachter der WEG stellt fest, dass der Feuchteschaden aus dem Sondereigentum der über der Wohnung von E gelegenen Wohnung stammt. Der Schaden resultiert aus einer unerkannten Leckage eines Rohres nach der ersten Abstellmöglichkeit.

E verlangt von diesem Eigentümer nun Schadenersatz.

Die WEG

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB zustehen; das gilt auch im Verhältnis von Mietern solcher Räume.

BGH, Urteil vom 25.10.2013 - V ZR 230/12

Die WEG

WEG – rechtliche Abfolge bei Schadensbeseitigung:

- Mangelanzeige / Feststellung von Schäden
- Prüfung durch den Verwalter
- Vorschlag zur gutachterlichen Prüfung
- Beschluss der WEG
- Erteilung Gutachten
- Einholung von (mind.3) Angeboten
- Beschlussfassung der WEG

Die WEG

Möglichkeit der zeitlichen Verkürzung ?

Delegation auf den Beirat ?

Unterstützung der Verwaltung

Die Beschlussfassung, dass die Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zur Auftragsvergabe ermächtigt wird, ist dann nicht ordnungsgemäß, wenn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung weder bekannt ist, welche Maßnahmen zur Abdichtung erforderlich sein würden bzw. keine Kenntnis zu den Kosten besteht.

LG Köln Beschluss vom 07.05.2007 - 29 T 55/06

Unterstützung der Verwaltung

Die Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Instandsetzung ist der Versammlung vorbehalten. Es besteht aber nicht selten ein praktisches Bedürfnis, einzelne Entscheidungen im Bereich der Instandsetzung auf ein weniger „schwerfälliges“ Organ zu delegieren. Deshalb ist eine Delegation der Entscheidungsbefugnis in engen Grenzen auch durch einen Mehrheitsbeschluss zuzulassen. D.h. insb.

- überschaubares finanzielles Risiko
- enge Grenzen der delegierten Entscheidungskompetenz

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.07.1997 - 3 Wx 61–97

Ende 2. Akt