

Wohnungsverwalter haftet für Schäden

W&W Standort in Stuttgart

© Wüstenrot & Würtembergische AG

Setzt ein Wohnungsverwalter getroffene Beschlüsse nicht ordnungsgemäß um, muss er Schäden, die einzelnen Wohnungseigentümern dadurch entstehen, ausgleichen. Die Würtembergische Versicherung, Teil der Wüstenrot & Würtembergische-Gruppe, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (V ZR 125/17) hin.

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft hatte die Sanierung ihres Gebäudes beschlossen, da in einer Wohnung im Erdgeschoss Feuchtigkeitsschäden aufgetreten waren. Die vom Verwalter beauftragten Sanierungsmaßnahmen wurden jedoch nicht fachgerecht durchgeführt, sodass der Feuchtigkeitsschaden weiterhin bestand. Dennoch veranlasste der Verwalter zunächst keine weiteren Maßnahmen und führte auch nicht zeitnah einen weiteren Beschluss der Eigentümergemeinschaft herbei. Darauf verklagte der Eigentümer der vermieteten Erdgeschosswohnung die gesamte Gemeinschaft der Eigentümer, ihm den Schaden aufgrund der verzögerten Sanierung zu ersetzen. Er machte dabei unter anderem die entgangene Miete für die Zeit geltend, in der er seine Wohnung nicht vermieten konnte.

Der BGH wies die Klage ab, da nicht die Gemeinschaft, sondern nur der Verwalter für den entstandenen Schaden verantwortlich war. Laut dem Urteil haftet die Gemeinschaft nur dann für Schäden einzelner Eigentümer, wenn sie es unterlässt, eine notwendige Sanierung zu beschließen. Ist jedoch der notwendige Beschluss getroffen, ist es Sache des Verwalters, ihn ordnungsgemäß auszuführen. Sollte sich dabei herausstellen, dass andere oder weitere Maßnahmen erforderlich sind, muss der Verwalter eine Eigentümersversammlung einberufen und einen weiteren Beschluss herbeiführen. Sollte der Wohnungsverwalter im vorliegenden Fall auf Ersatz des Schadens in Anspruch genommen werden, würde ihm die Vermögensschadenhaftpflicht-Versicherung für Wohnimmobilienverwalter helfen. Sie ist eine vorgeschriebene Pflichtversicherung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter.

Pressekontakt:

Wüstenrot & Würtembergische AG
KK Externe Kommunikation
Julia Schulze
Telefon: +49 (711) 662-724029
Telefax: +49 (711) 662-824029
E-Mail: julia.schulze@ww-ag.com
Internet: <http://www.ww-ag.com>