

### **Rechtslage: Haftung des Wohnungsverwalters**

In einem aktuellen Fall des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek (Urteil vom 03.02.2015 – 750 C 16/14) hatte sich das Gericht mit der Frage zu beschäftigen, ob der Verwalter sich auf die Einschätzung eines Mieters zu einem wieder getrockneten Feuchtigkeitsschaden verlassen darf. In dem streitgegenständlichen Fall kam es in der Folgezeit zu einem massiven Wasserschaden bei Sturmweather, weil der ursprüngliche Feuchtigkeitsschaden nicht behoben wurde.

In einer solchen Konstellation haftet der Verwalter gegenüber dem Eigentümer der Wohnung für den erhöhten Schaden wegen Unterlassens von gebotenen Eilmaßnahmen. Der Verwalter ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und erforderliche Maßnahmen zu treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Tut er dies nicht, haftet er wegen Unterlassens für den eingetretenen (oder höheren) Schaden. Bei Kenntnis von einem Feuchtigkeitsschaden und einem Sturmweather darf der Verwalter sich nicht auf die Aussage eines Laien, der Feuchtigkeitsschaden sei wieder trocken, verlassen.

Wichtig ist dabei auch, dass das Gericht von einer Beweislastumkehr zugunsten der Sondereigentümer ausgeht. Dies bedeutet, dass der Verwalter nachweisen muss, dass es durch sein Unterlassen nicht zu einem höheren Schaden kam. Diesen Nachweis muss er deshalb tragen, weil durch sein Unterlassen den Mangel selbst in Augenschein zu nehmen die Unklarheit erst entstanden ist.

Das Urteil zeigt noch einmal deutlich, welche Verantwortung dem Verwalter im Wohnungseigentumsrecht trifft. Gern beraten wir Sie insbesondere über die sog. Notmaßnahmen, die nach der geltenden Rechtslage zu beachten sind.



© Fotolia\_98806984\_marcus\_hofmann