

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Wiederherstellung der Bewohnbarkeit nach voreiligen Sanierungsarbeiten

– AG Köln, Beschluss vom 7. Mai 2020:

→ Verwalterpflichten hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen

– BGH, Beschluss vom 21. November 2019, Az.: V ZR 101/19

→ Wiederherstellung der Bewohnbarkeit nach voreiligen Sanierungsarbeiten

AG Köln, Beschluss vom 7. Mai 2020:

Tätigt der Vermieter Sanierungsarbeiten in einer noch bewohnten Wohnung zu voreilig, haben Mieter der Wohnung Anspruch auf Wiederherstellung der Bewohnbarkeit.

Im vorliegenden Fall begehren die Antragssteller – ein Paar, welches im Kölner Stadtteil Ehrendorf eine Dachgeschosswohnung angemietet hat – in einem vom Amtsgericht Köln zu entscheidenden einstweiligen Verfügungsverfahren die Rückgängigmachung von übereilten Sanierungsmaßnahmen durch die Vermieterin. Am 6. Januar 2020 kamen die Mieter aus einem mehrtätigen Urlaub zurück und fanden ihre Wohnung, eigenen Angaben zufolge, als „Trümmerfeld“ vor. Die Vermieterin habe während ihrer Abwesenheit das Dach und sämtliche Innenwände der noch bewohnten Wohnung abreisen lassen. Die Möbel seien unter dem Schutt begraben gewesen und auch sämtliche Fenster seien ausgebaut worden. Nach Aussage der Vermieterin sei dies abgesprochen gewesen. Sie habe sowohl die Mieter als auch deren Nachbarn im Mehrfamilienhaus über die Arbeiten zuvor in Kenntnis gesetzt. Dem entgegen die Mieter der betreffenden Dachgeschosswohnung, dass sie den Baumaßnahmen nicht zugestimmt hätten und die Wohnung aufgrund noch bestehender Unklarheiten noch nicht geräumt gehabt hätten.

Nun gab das Gericht dem Antrag der Mieter statt und entschied, dass die Vermieterin die Bewohnbarkeit der Wohnung wiederherzustellen hat. Vor allem die Decke, die Außenwände einschließlich der Fenster sowie die Innenwände müssten von der Vermieterin wieder errichtet werden. Die Entscheidung begründete das Amtsgericht damit, dass die Vermieterin eigenmächtig gehandelt und dadurch den Besitzschutz der Mieter verletzt habe. Laut dem vorsitzenden Richter

bringe der Mieter durch das Abschließen der Wohnung zum Ausdruck, dass es nicht seinem Willen entspricht, wenn ein Dritter in seine Wohnung eindringt. In Anbetracht dessen sei die zwischen den Parteien umstrittene mündliche Absprache hinsichtlich der Baumaßnahmen weniger entscheidend. Vielmehr liege der Tatbestand der verbotenen Eigenmacht auch dann vor, wenn die Mieter die mit der Vermieterin getroffenen Vereinbarungen nicht eingehalten hätten. Selbst ein solcher Umstand rechtfertige nicht die verbotene Eigenmacht der Vermieterin. Somit sei nach Ansicht des Amtsgerichts allein die Tatsache entscheidend, dass die Wohnungseingangstür im maßgeblichen Zeitpunkt abgeschlossen war.

Darüber hinaus hat das Amtsgericht Köln entschieden, dass die Vermieterin die Wohnung nicht anderweitig weitervermieten darf. Dies hatte die Vermieterin jedoch getan. Sie vermietete die Wohnung an neue Mieter, die ihr einen Baukostenvorschuss in Höhe von EUR 20.000 zu zahlen bereit waren, welchen sie anschließend abwohnen sollten. Vor dem Hintergrund der oben bezeichneten Sachlage erklärte das Gericht die Weitervermietung jedoch für unzulässig und gab damit dem Antrag des Mieter-Anwalts statt.

Fazit:

Die Entscheidung stellt klar, dass es für die Bejahung verbotener Eigenmacht genügt, dass eine noch bewohnte Wohnung abgeschlossen ist und sich der Vermieter ohne den Willen der Mieter Zutritt hierzu verschafft. Aus diesem Grund ist es zweitrangig, ob die infolgedessen getätigten Baumaßnahmen auch tatsächlich abgesprochen waren. Rechtskräftig ist die Entscheidung des Amtsgerichts Köln noch nicht. Es bleibt daher abzuwarten, wie die Parteien weiter verfahren werden.

→ Verwalterpflichten hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen

BGH, Beschluss vom 21. November 2019, Az.: V ZR 101/19

Der BGH hat die Pflichten eines Verwalters im Hinblick auf die Bausubstanz einer WEG weiter konkretisiert. Es ist danach die Pflicht des Verwalters, Anzeichen von Schäden am Gemeinschaftseigentum nachzugehen, die WEG darüber zu unterrichten und wenn nötig, auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen hinzuwirken.

Im vorliegenden Fall machen die Wohnungseigentümer einer aus 334 Wohnungen bestehenden und in den 1960er-Jahren errichteten Wohnlage gegenüber der ehemaligen Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatzansprüche wegen ungenügender Sanierungsarbeiten geltend. Bereits im Jahr 2000 beauftragte die Verwalterin ein Sachverständigenbüro mit der Begutachtung der Balkone. Im Zuge der Begutachtung wurden an mehreren Stellen Betonabplatzungen festgestellt, worunter die Sicherheit der Brüstung litt. Dies wurde im Jahr 2001 in einer Eigentümerversammlung thematisiert und eine einfache Betonsanierung für ausreichend erklärt. Bis 2010 wurden, in Folge zahlreicher Schadensmeldungen, immer wieder einfache Sanierungsarbeiten vorgenommen, ohne dass dies in den Eigentümerversammlungen besprochen wurde. Auch im Jahr 2004, als eine Eigentümerin die Verwalterin darüber informierte, dass an einigen Balkonen Betonbrocken heruntergefallen waren, wurde keine umfangreiche Gesamtsanierung angedacht. Aus diesem Grund verlangen die Eigentümer von der inzwischen abberufenen Verwalterin Schadensersatz in Höhe von EUR 219.000,00.

Nach dem die Vorinstanzen die Klage abgewiesen hatten, gab der BGH nun den Wohnungseigentümern recht und entschied, dass die Verwalterin durchaus gegen die ihr obliegenden Pflichten verstoßen hat. Entgegen der Beurteilung der Vorinstanzen sei laut BGH nicht entscheidend,

ob die Verwalterin und die Wohnungseigentümer hinsichtlich des Zustands der Balkonanlagen den gleichen Kenntnisstand gehabt haben. Selbst dann, wenn die Eigentümergemeinschaft den mangelhaften Zustand kannte oder zumindest für möglich hielt und selbst, wenn aus den Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen die von 2003 bis 2010 getätigten Instandsetzungsarbeiten hervorgehen, so sei es letztendlich die Pflicht der Verwalterin zu prüfen, ob tatsächlich ein Mangel gegeben ist und wie dieser beseitigt werden kann. Anschließend habe die Verwalterin die Eigentümerversammlung über die gewonnenen Erkenntnisse stets zu informieren und eine sachgerechte Beschlussfassung vorzubereiten.

Nach Ansicht des BGH sei für die Bejahung des Pflichtenverstoß auch nicht zwingend maßgeblich, ob das im Jahr 2001 erstellte Gutachten eine umfassende Sanierung der Balkone empfohlen hat. Vor allem komme es darauf an, ob die Verwalterin zumindest aufgrund der Häufigkeit und des Umfangs der aufgetretenen Schäden erkennen musste, dass die Ursache dafür tiefgreifend und eine Gesamtsanierung erforderlich ist. Diesbezüglich betont der BGH, dass die Verwalterin bereits den Verdacht beträchtlicher Mängel am WEG-Eigentum der Eigentümerversammlung melden und auf eine genauere Untersuchung der Schadensursache hinwirken müsse. Diese Pflichtverletzung wäre laut BGH auch kausal für den Schadenseintritt, denn bei einem Verstoß des Verwalters gegen seine Überwachungs-, Kontroll- und Unterrichtungspflichten bezüglich des Gemeinschaftseigentums, wird dessen Kausalität widerleglich vermutet. Diese Vermutung konnte die Verwalterin nicht widerlegen.

Fazit:

Die Eigentümer dürfen darauf vertrauen, dass der WEG-Verwalter die Mängelüberprüfung vornimmt, sie informiert und eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vorbereitet.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 26. Mai 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.