

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Pflichten des WEG-Verwalters bei Instandsetzungen

– BGH, Urteil vom 19.07.2019, Az.: V ZR 75/18

---

→ Überbau durch Wärmedämmung

– BGH, Urteil vom 14.06.2019, Az.: V ZR 144/18

## → Pflichten des Bauträger-Verwalters bei Instandsetzungen

---

BGH, Urteil vom 19.07.2019, Az.: V ZR 75/18

Bei Instandsetzungen am Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, treffen den Verwalter, obschon er parallel Bauträger ist, besondere Pflichten.

Im Streitgegenständlichen Fall verlangt der Kläger, welcher Mitglied einer WEG ist, vom ehemaligen Verwalter der WEG Schadensersatz. Der Beklagte war Geschäftsführer der Bauträger-GmbH, die die Häuser saniert und im Jahr 2006 in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte, und wurde von dieser zum Verwalter der Gemeinschaft bestellt (sog. Bauträger-Verwalter). Kurz nach dem Kauf der Wohnung stellte ein von dem Beklagten ordnungsgemäß bestellter Sachverständiger in der Wohnung des Klägers sämtliche Mängel, insbesondere Feuchtigkeitsschäden, fest und riet dringend zu weiterführenden Untersuchungen. Das Gutachten wurde in der Eigentümerversammlung im November 2011 zwar behandelt, weitere Maßnahmen wurden jedoch nicht beschlossen. Die Bauträgerin erklärte im Januar 2012 zunächst gegenüber dem Beklagten als Verwalter, wiederum vertreten durch den Beklagten selbst, dass sie die Mängel beheben werde und bestätigte die Mängelbeseitigung sodann im November 2012. Da in der Wohnung des Klägers weiterhin Feuchtigkeit auftrat, beauftragte der Kläger im Jahr 2014 einen weiteren Sachverständigen, der die Wohnung für unbewohnbar erklärte und umfassende Sanierungsmaßnahmen für erforderlich hielt. Das Gutachten wurde ebenfalls in der darauffolgenden Eigentümerversammlung besprochen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass der Bauträger-Verwalter gegen die ihn obliegenden Pflichten verstoßen hat. Eine erste Pflichtverletzung sah der BGH darin, dass der Verwalter nach Vorlage des Gutachtens im November 2011 nicht auf eine Beschlussfassung über die weitergehende Erforschung der Ursachen für die Mängel am Gemeinschaftseigentum hingewirkt habe. Die Entscheidungskompetenz dahingehend, welche Maßnahmen im Einzelnen ergriffen werden, liege zwar vorrangig bei den Wohnungseigentümern. Allerdings sei er dazu verpflichtet, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer über mögliche Handlungsoptionen ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitergehende Vorgehen

zu fassen. Ebenso habe er auf mögliche Gewährleistungsansprüche und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen. Dies gilt laut BGH auch dann, wenn der WEG-Verwalter zugleich Geschäftsführer des Bauträgers ist, denn selbst ein durch diese Doppelfunktion drohender Interessenkonflikt dürfe nicht zu Lasten der WEG gehen.

Die Zweite Pflichtverletzung des WEG-Verwalters bestand in der unterlassenen Überwachung der Instandsetzungsarbeiten. Er habe diese wie ein Bauherr zu überwachen und zu prüfen, ob die beauftragten Sanierungsarbeiten tatsächlich erbracht worden sind. Ist für ihn erkennbar, dass dies nicht der Fall ist, müsse er die WEG darüber informieren und veranlassen, dass die erforderlichen Maßnahmen vollständig durchgeführt werden. Es genüge nicht, dass der Verwalter – wie vorliegend – eine Erklärung des Bauträgers, den Mangel beseitigt zu haben, lediglich zur Kenntnis zu nimmt und an die Wohnungseigentümer weiterleitet. Zumal er aufgrund noch auftretender Feuchtigkeit in der Wohnung und daher ungeklärter Schadensursache Anlass gehabt habe, an der vollständigen Mangelbeseitigung zu zweifeln.

### Fazit:

Der Verwalter und insbesondere auch ein Bauträger-Verwalter ist verpflichtet, den Wohnungseigentümern bei Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum Handlungsoptionen für Instandsetzungen aufzuzeigen sowie auf Gewährleistungsansprüche und deren Verjährung hinzuweisen. Ferner hat er Mangelbeseitigungsmaßnahmen der Bauträgerin zu kontrollieren. Er muss seinen Pflichten als Verwalter der WEG jederzeit objektiv und nach besten Wissen und Gewissen nachkommen.

## → Überbau durch Wärmedämmung

BGH, Urteil vom 14.06.2019, Az.: V ZR 144/18

Ein Grundstückseigentümer muss nur einen Überbau durch Bauteile dulden, die wegen einer Wärmedämmung an der Grenzwall auf sein Grundstück hinüberraßen. Nicht zu dulden sind bauliche Veränderungen an seinem Grundstück.

Die Eigentümer zweier unmittelbar aneinandergrenzender Reihenhäuser stritten über Maßnahmen zur Wärmedämmung. Die Reihenhäuser sind versetzt errichtet worden, so dass jeweils ein Teil der Wall zum Nachbargrundstück frei liegt. An dieser freiliegenden Wall wollte einer der Eigentümer eine Dämmung anbringen lassen, welche die Grenze zum Nachbargrundstück um 11 cm überschritten hätte. Um dies zu realisieren, müssten auf dem Nachbargrundstück ein an die Hauswall angepasster Holzunterstand mit Mülltonnenverkleidung, die an der Fassade des Nachbarhauses befindlichen Öffnungen für die Entlüftung des Öltanks und für die Abluft der Küche sowie ein Stromkabel verlegt und ferner der Dachbereich des Nachbarhauses geöffnet werden. Der Nachbar war mit diesen Maßnahmen nicht einverstanden. Der Kläger verlangte vom Nachbarn die Erlaubnis dessen Grundstück zu betreten, um die Wärmedämmung anzubringen und die hierfür erforderlichen Arbeiten am Dachanschluss auf eigene Kosten auszuführen.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Nach den einschlägigen landesrechtlichen Nachbargesetzen müsse ein Eigentümer eines Grundstücks nur einen Überbau durch Bauteile dulden, die wegen des Anbringens einer Wärmedämmung an der Grenzwall auf sein Grundstück hinüberraßen. Bauliche Veränderungen an seinem eigenen Grundstück müsse er jedoch nicht dulden. Auch die vom Gesetz im Hinblick auf die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen umfasste Duldungspflicht beziehe sich nicht auf Veränderungen an Bauteilen

des Grundstücks vom Nachbarn und somit auch nicht auf Eingriffe in sein Eigentum. Selbst wenn es sich bei besagter Wall um eine Nachbarwall handeln würde, müsste der Nachbar ebenfalls das Vorhaben nicht dulden, denn die Vorschriften des einschlägigen Nachbarrechts gelte nur für Grenzwall. Auch aus den Vorschriften über die Gemeinschaft ergäbe sich keine Duldungspflicht.

### Fazit:

Eigentümer eines Grundstücks müssen keine Eingriffe in ihr Eigentum oder Veränderungen an ihren Gebäuden dulden, wenn eine Wärmedämmung angebracht wird. Sie haben lediglich einen Überbau durch Bauteile zu dulden, die wegen des Anbringens der Wärmedämmung an der Grenzwall auf ihr Grundstück hinüberraßen.



*Wir wünschen Ihnen, Ihren Familien und allen Menschen, denen Sie sich verbunden fühlen, für das Jahr 2020 viel Glück, Gesundheit und Erfolg.*

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 10. Dezember 2019

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto: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.