

**Kurzbeschreibung zum Thema:**

Endlich hat der BGH eine klare Entscheidung getroffen, dass ein Einzelner Wohnungseigentümer in einem Mehrparteienhaus gegenüber der Hausgemeinschaft auch ohne die Zustimmung der Hausverwaltung oder der Eigentümergemeinschaft seine Rechte an Schadensbeseitigung alleine erreichen kann. Früher war es so, dass der einzelne Wohnungseigentümer bei der Ablehnung der Gemeinschaft auf Sanierungsmaßnahmen erst die Gemeinschaft auf die Zustimmung verklagen musste. Heute kann sofort die Gemeinschaft zur Nachbesserung aufgefordert werden.

**Urteil und Aktenzeichen:**

**BGH zum Thema zwingender Notwendigkeit bei Instandhaltungs- und Schadensersatzpflicht.**

**Kommentar BGH:**

BGH Urteil VZR 9/14, 17.10.2014

Der BGH kommt zu der Auffassung, dass auch ein einzelner Wohnungseigentümer die Beseitigung von Unzulänglichkeiten am Gemeinschaftseigentum verlangen kann, wenn diese zwingend gefordert sind, wenn dabei am Gemeinschaftseigentum oder seinem Eigentum Schäden verursacht werden. Dazu lässt der BGH in Bezug auf finanzielle Schwierigkeiten oder dem Alter einzelner Wohnungseigentümern keinen Spielraum.

Dabei ist der BGH der Auffassung, dass wenn die Wohnungseigentümer diese Sanierungsmaßnahmen nicht beschließen, Sie sich dann selber schuldhaft werden und auch schadensersatzpflichtig gemacht werden.

**Kommentar vom Autor:**

Ein Weises Urteil vom BGH. Hätte das Berufungsgericht recht gehabt, könnte ja keiner mehr sein Eigentum in einer Gemeinschaft schützen.

**Die Satire zum Thema:**

Philipp Rösler lässt seine Wohnung nach dem FDP-Crash in der Wohnungsgemeinschaft neu streichen. Stirl und das Thierische Orakel machen die Arbeiten.



Quelle: Internetsammlung BGH:  
Gefunden am 22.10.2014

**Sachverhalt:**

Selbst in einer solchen verstickten Situation, hat der BGH kein Erbarmen.

Bei zwei Einheiten eines Gebäudes aus Erdgeschoß- und Dachwohnung wurden die Wohnungen erst neu gekauft. Dabei baute der Rechtsvorgänger der Klägerin einen Keller eigenständig aus. Dieser Keller bildete somit aus einer Teilungserklärung heraus eine dritte Sonderwohnungseinheit.

Sämtliche Wohnungen wurden später veräußert. Die Beklagte hält dabei die Erd- und Dachgeschosswohnung. Die Klägerin erwarb die Kellerwohnung für 85.000.-€ unter Ausschluss von Sachmängeln im Jahr 2002. 2008 wurde dann ein Feuchteschaden in der Kellerwohnung festgestellt und ist seitdem unbewohnbar. Schuld daran sind Planungsfehler aus dem Kellerumbau und daraus resultierend auch Schäden aus dem Gemeinschaftseigentum, das für die Wohnungsschäden mitverantwortlich sind.

**Entscheidung des Amtsgericht (AG):**

Das Amtsgericht verklagte die Wohnungseigentümer dazu, anteilmäßig für die Beseitigung der Unzulänglichkeiten einzutreten und mit einer Sonderumlage von 54.500.-€ den Schaden zu beseitigen. Gleichfalls wegen den Verzögerungen Schadensersatz zu bezahlen. Auch hat das AG die Pflichten der Beklagten für künftige Schäden gegenüber der Klägerin sichergestellt.

**Entscheidung des Landgerichts (LG):**

Das LG hob auf die Berufung der Beklagten das Urteil des AG auf. Das LG war der Meinung, dass mit diesem Urteil die >Opfergrenze< überschritten sei, da es sich bei der Beklagten um eine finanzschwachen Person handle und deren Wohnung ja ohne der Sanierung nutzbar sei.

**Entscheidung des Bundesgerichtshof (BGH):**

Er BGH klärte jetzt eindeutig diese Sache auf. Er hob das Urteil auf und bestimmte, dass die Klägerin sehr wohl das Recht hat, die Zustimmung der Sanierung zu bekommen und auch die Sonderkostenumlage gerechtfertigt sei. Dabei ist der BGH der Meinung, dass jeder Wohnungseigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen kann.

Allerdings muss auch auf die Leistungsfähigkeit der Eigentümer Rücksicht genommen werden. Sodass entsprechende Sanierungen auch zurückgestellt werden können.

Entscheidend ist jetzt aber, dass der BGH wie hier sofortige Maßnahmen erkennen kann bei der eine Wohnung unbewohnbar wird, kein Spielraum auf finanzielle Schwierigkeiten und dem Alter der Beklagten bleibt. Die Wohnungseigentümer müssen somit die Sanierung vornehmen, wengleich der Vorteil nur der Kellerwohnung zu Gute kommt.

**Schadensersatzansprüche:**

Wird wie in diesem Fall die sofortige Sanierung von der Wohnungsgemeinschaft verweigert, mach sich diese auch Schadensersatzpflichtig. Hier wurde die Entscheidung allerdings an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Hier wird spannend, was dabei noch herauskommt.

Links zu Begriffserklärungen für dieses Blatt:

**Link:** Pfändungsfreies Konto

**Link:** Bundesgerichtshof (BGB)

**Link:** Prozesskostenhilfe PKH

**Link:** Probst Raimund

**Link:** Internet Berufs Schulungen

**Link:** Qualifizierte Handwerker

**Link:** Produkte Test im BauFachForum

**Kennen Sie schon den Produktetest mit den angeschlossenen Firmen und Ihren Produkten?**

<http://www.baufachforum.de/index.php?Produkt-Tests>

**Nutzen Sie doch einfach einmal die Vorteile des BauFachForums für ein Jahr. Sie werden erkennen, dass dieser Beitrag gut angelegt ist.**

**Zur Mitgliedschaft:**



**Wilfried Berger, Sachverständiger**  
[www.BauFachForum.de](http://www.BauFachForum.de)

### Weitere Empfehlungen im >BauFachForum<:

- Grundlagen des Fenstereinbaus.
- Sonderanschlüsse.
- Objekte.
- Schallschutz im Fensterbau.
- Bedenkenanmeldung.
- Bauphysikalische Grundlagen.
- Probleme im Innenausbau.
- Probleme im Möbelbau.
- Probleme im Fenstereinbau.
- Probleme im Holzbau.
- Der Streitfall.
- Urteile.
- Veröffentlichte Berichte.
- Wie baue ich mein Haus.
- Warum sollen wir Energie sparen?
- Visuelle Beurteilung von Möbeln.
- **Bücher:**
- Fenstereinbaubuch.
- Bauen und Wohnen mit Holz.
- Holz Werkstoff und Gestaltung.
- Kommissar Ponto und die Haribobande.
- Fenstereinbaubroschüre.
- Preisarbeit 1.
- Preisarbeit 2.
- Das Handwerkerdorf Berg.
- Gutachten ClearoPAG.
- **Weitere Einzelthemen:**
- Streitfälle.
- Verarbeitung von Materialien.
- Prüfberichte übersetzt.
- Merkblätter Bauaufklärung
- Wussten Sie das?
- Gehirntraining.
- Stirlis Weisheiten.
- Bau-Regeln.
- Richtsprüche.
- Lustige Schreinersprüche.
- Geschichte des Bauens.
- Ethik im Bauen.
- Bauen und Zahlen.

Sehr geehrte Kollegen/innen,

schauen Sie doch einfach einmal rein in unser Gesamtangebot.

Sie werden erkennen, dass das >BauFachForum<, das sicherlich ein sehr breit gefächertes Angebot für Sie bereit hält.

Nutzen Sie doch den Vorteil der >Berger Wissenskarte< und greifen Sie auf alle Themen im gesamten mit einem Jahresbeitrag zu.

Sie werden erkennen, dass Sie dabei sehr viel Geld sparen und enorme Vorteile haben.

Euer Bauschadenanalytiker

Vertrauen Sie auf die Zertifizierten, Qualifizierten Handwerkern vom BauFachForum.  
<http://www.baufachforum.de/index.php?Zertifizierte,-Qualifizierte-Handwerker>

**SCHMIDT**  
**Wiggensbach**  
 Fenster | Türen | Sonnenschutz



Am Mühlbach 24  
 87487 Wiggensbach  
 Tel.: (08370) 8668  
 Fax: (08370) 8967

[www.schmidt24.biz](http://www.schmidt24.biz)

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH  
 Winfried Lohfink  
 Weinstr. 167  
 77654 Offenbg.-Rammersweier  
 Tel: 0781-9483666  
 Fax: 0781-9483667  
 Internet: [www.schreinerei-amsel.de](http://www.schreinerei-amsel.de)  
 Email: [info@schreinerei-amsel.de](mailto:info@schreinerei-amsel.de)



**PAUL HOLDER**  
 MÖBEL + INNENAUSBAU  
 Raum für Ideen -  
 Ideen für Räume.

**Birk**  
 Trockenbau  
 Innenausbau  
 Schreinerei

Hanspeter Birk  
 Schreinermeister  
 Geschäftsführer  
 Mobil 0175/2434014

Esperlingasse 16  
 88456 Ingoldingen-Degernau  
 Telefon 07355/932469-1  
 Telefax 07355/932469-9  
 E-Mail [hp.birk@birk-trockenbau.de](mailto:hp.birk@birk-trockenbau.de)  
[www.birk-trockenbau.de](http://www.birk-trockenbau.de)

Trennwände · Abgehängte Decken · Akustikdecken · Dachausbauten  
 Bautechnischer Brandschutz · Türen · Objekteinrichtungen

**FREY**  
 gestaltet Lebensräume


“DER SCHÖNSTE WEG  
 NACH OBEN”

09.2012  
 FENSTER UND FASSADE  
 GLAS

**GLASWELT**  
 FENSTER · FASSADE · GLAS

in diesem Ausgabe  
 IM FOKUS: LÜFTUNG  
 Lüftungssysteme in Glaswänden

LUXAR®



**KOPF**  
 INNENAUSBAU

**U. Klausmann**  
 Bau- und Möbelschreinerei · Glaserei



**Lutz**  
 Bau- und  
 Möbelschreinerei

Tel 0 75 52 / 78 07

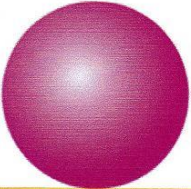
seit über 100 Jahren

**AM**  
**Anton Manhart**

Am Reith 4 · 83567 UNTERREIT  
 Tel. 08073/91606-0 · Fax 91606-16  
 e-Mail: [A.Manhart@t-online.de](mailto:A.Manhart@t-online.de)  
[www.anton-manhart.de](http://www.anton-manhart.de)

**MHM**  
 Massiv-Holz-Mauer®


**GEORG  
 OLBRICH  
 G M B H**



**huber  
 fensterbau**



Wilfried Berger, Sachverständiger  
[www.BauFachForum.de](http://www.BauFachForum.de)

a bis z   
schreinerei schock



WEING  ARTNER  
GmbH & Co. KG

Vertrauen Sie den Sachverständigen mit Sachverstand hier im BauFachForum.  
<http://www.baufachforum.de/index.php?Sachverst%C3%A4ndige-und-Gutachter-->

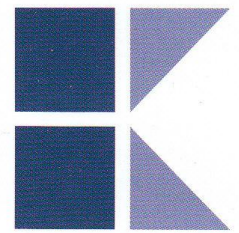


Dirk Schwarz

Sachverständiger für  
Dübelmontage, Fenstertechnik,  
Fenster und Türen

Fax: 02596/ 93 91 66  
Privat: 0171 / 62 95 661

Mispelweg 9a  
59394 Nordkirchen  
ds@dirkschwarz.de




**KOPF**  
INNENAUSBAU



Dipl. Architekt-Ing. J.-U. Tannert  
Sachverständiger für Brand-, Baum-, Wasser- und Elementarschäden  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
Diplom-Architekt-Ing.  
Jens - Uwe Tannert  
Freier Architekt und Sachverständiger  
Gaillardstraße 3  
13187 Berlin  
Tel.: 030-400 47 174  
Fax.: 030-400 47 176  
M.: 0178-87 612 87



[bauphysik-tannert@wb.de](mailto:bauphysik-tannert@wb.de)

a bis z   
schreinerei schock

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH  
Winfried Lohfink  
Weinstr. 167  
77654 Offenbg.-Rammersweier  
Tel: 0781-9483666  
Fax: 0781-9483667  
Internet: [www.schreinerei-amsel.de](http://www.schreinerei-amsel.de)  
Email: [info@schreinerei-amsel.de](mailto:info@schreinerei-amsel.de)



Wilfried Berger, Sachverständiger  
[www.BauFachForum.de](http://www.BauFachForum.de)