

Einem Verwalter ist ausreichende Zeit für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zuzugestehen

Ein Wohnungseigentümer hatte den Verwalter seiner Eigentümergemeinschaft auf Schadensersatz wegen Mietausfalls für 3,5 Monate verklagt. Wegen Feuchtigkeitsschäden in der vermieteten Eigentumswohnung des Mitgliedes der Eigentümergemeinschaft hatte der Mieter die Miete für diesen Zeitraum gemindert.

Der Wohnungseigentümer hatte dem Verwalter zuvor mitgeteilt, dass großflächige Feuchtigkeitsschäden infolge eines Unwetters entstanden waren. Der Wohnungseigentümer bat bei dieser Gelegenheit dringend darum, nach der Ursache des Schadens zu suchen und diese zu beseitigen.

Erst Wochen später wurde ein Sachverständiger beauftragt, der zunächst die Immobilie besichtigte und ein Gutachten über das Ausmaß des Sanierungsbedarfs erstellte.

Und erst Monate später fand dann eine von dem Verwalter einberufene Eigentümerversammlung statt, auf der die Durchführung der Sanierung beschlossen wurde. Der Wohnungseigentümer war der Ansicht, dass der Verwalter wegen der pflichtwidrig zögerlichen Organisation der Sanierung auf Schadensersatz hafte.

Die Klage war ohne Erfolg! Das Amtsgericht Hamburg wies die Klage ab. Eine haftungsbegründende pflichtwidrig zögerliche Organisation der notwendigen Sanierung durch den Verwalter konnte das Hamburger Gericht nicht feststellen.

Das Amtsgericht gestand dem Verwalter für eine ordnungsgemäße Organisation und Abwicklung der notwendigen Sanierung einen Zeitraum von bis zu 3,5 Monaten zu. In einem solchen Zeitraum waren die Sanierungsarbeiten im entschiedenen Rechtsstreit auch tatsächlich abgeschlossen worden (AG Hamburg, Urteil v. 18.06.13, Az. 102d C 74/12).