

Voll- oder Teildämmung der Fassade – Eigentümergemeinschaft kann frei entscheiden

Eine Vollwärmedämmung einer Fassade ist grundsätzlich eine modernisierende Instandsetzung. Es liegt im Ermessen einer Eigentümergemeinschaft, ob sie eine Fassade ganz oder nur zum Teil in Stand setzt, vor allem wenn die Vollsanieung einen Mangel dauerhaft beseitigt. So stellte es das Oberlandesgericht in Frankfurt fest.

Im strittigen Fall hatten Mängel an einer Hausfassade Schimmel in einer Eigentumswohnung verursacht. Ein bestellter Gutachter teilte der Eigentümergemeinschaft mit, dass zur Behebung des Mangels entweder die Giebelseite zum Preis von circa 17.000 € oder die komplette Hausfassade zum doppelten Preis gedämmt werden könne. Die Eigentümergemeinschaft beschloss, die gesamte Hausfassade zu dämmen. Ein gegen diesen Beschluss stimmender Eigentümer war jedoch der Ansicht, dass eine Volldämmung nicht erforderlich ist und reichte eine Anfechtungsklage ein.

Das Frankfurter Gericht entschied gegen den anfechtenden Eigentümer. Denn die komplette Wärmedämmung einer Hausfassade ist keine bauliche Veränderung. Da die Fassade Mängel aufwies, stellte die geplante Dämmung eine modernisierende Instandsetzung dar, die ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Bei einer Teildämmung besteht jedoch die Gefahr, dass sich an den nicht gedämmten Bauteilen Schimmel bildet. Angesichts dieses Risikos war es wirtschaftlich sinnvoll, dass sich die Eigentümergemeinschaft für eine Volldämmung entschied. Schließlich muss sich eine Eigentümergemeinschaft nicht zwingend für die günstigere und somit wirtschaftlichere Lösung entscheiden, sondern kann eine technische Lösung wählen, die den Mangel dauerhaft beseitigt. Damit besteht keine Verpflichtung zur Wahl der günstigeren Variante (OLG Frankfurt, Beschluss v. 15.11.10, Az. 20 W 138/08).