

Haftung Hausverwalter bei misslungenen Reparaturversuch

einen Hausverwalter trifft kein Verschulden, wenn er nach einem gemeldeten Wasserschaden zuerst nur das als Fehlerquelle erkennbare Fenster reparieren lässt und erst später, nach einem durch Regen erneut verursachten Wassereinbruch dieses Fenster endgültig austauschen lässt. Dies entschied das Landgericht Lüneburg im Dezember 2011.

Ein Wohnungseigentümer hatte den Verwalter seiner Eigentümergemeinschaft auf Schadensersatz verklagt. Anfang 2008 waren in seiner Wohnung durch ein undichtes Fenster Wasserschäden entstanden. Der Verwalter ließ zunächst das Fenster reparieren. Ein halbes Jahr später ereignete sich ein weiterer Wasserschaden wegen eines Mangels des selben Fensters. Erst jetzt ließ der Verwalter das Fenster austauschen.

Das Gericht wies die Klage ab. Hinsichtlich des 1. Schadens hatte der Verwalter keine Pflichtverletzung begangen. Auch zum Zeitpunkt des 2. Wasserschadens hatte der Verwalter alles Erforderliche getan. Dass die 1. Reparaturarbeiten letztendlich nicht erfolgreich waren, war nicht vorhersehbar. Denn der Verwalter hatte durch den Hausmeister eine Dichtigkeitsprüfung vornehmen lassen und sich hierauf verlassen dürfen. Der Verwalter durfte diese Aufgabe dem Hausmeister übertragen (LG Lüneburg, Beschluss v. 08.12.11, Az. 9 S 16/11).