

Wer soll das bezahlen?

Ein interessanter Fall aus dem Spenglerbereich

Mitte Mai musste sich das Oberlandesgericht Innsbruck mit einem Fall aus dem Spenglerbereich befassen. Er zeigt auf, wie schwierig es sein kann zu entscheiden, wer im Einzelfall einen Spengler und Bauwerksabdichter beauftragen und bezahlen muss. Auch ergibt sich daraus, dass es Handwerker in der Hand haben, einer Hausverwaltung beratend unter die Arme zu greifen.

Was war geschehen? Bei einer Generalsanierung einer Wohnungseigentumsanlage vor rund 15 Jahren wurden Balkone und Terrassen wärmedämmend und zudem neue Bodenbeläge aufgebracht. Auftraggeber war damals die Eigentümergemeinschaft (= alle Wohnungseigentümer zusammen, die auch über ein gemeinsames Konto verfügen).

Etwa 10 Jahre später stellte sich heraus, dass Mörtelpatzen unter den Bodenplatten zu wenig Zement aufwiesen und zerbröselten. Die Platten neigten sich, schienen gefährlich. Mittlerweile hatte es einen Wechsel bei der Hausverwaltung gegeben. Dem neuen Verwalter wurde von Problemen berichtet und ihm wurde aufgetragen, sich um die Sanierung zu kümmern.

Nachdem die Bodenbeläge von vier Balkonen und Terrassen gerichtet waren, stellte sich ein Eigentümer plötzlich auf den Standpunkt, dass nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern die jeweils konkret betroffenen einzelnen Wohnungseigentümer die Kosten der Sanierung „ihrer“ Balkone und Terrassen zu tragen gehabt hätten.

Der Hausverwalter wurde geklagt, er müsse, da sich die einzelnen Wohnungseigentümer im Nachhinein nicht mehr bereit erklärten die Kosten allein zu tragen, den Schaden, der den übrigen Eigentümern entstanden ist, ersetzen.

Das Urteil des OLG Innsbruck (II. Instanz) enthält einige interessante Feststellungen: Die ordnungsgemäße Erhaltung der „allgemeinen Teile“ der Liegenschaft gehört ebenso zum Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft wie die Behebung „ernster Schäden“. Um „allgemeine Teile“ geht es dann, wenn die Gebäudesubstanz betroffen ist oder die Abdichtung des Hauses, nicht jedoch dann, wenn es nur um die jeweiligen Bodenbeläge geht.

Zur Außenhaut/Gebäudehülle gehören Bauteile, die für die Tragfähigkeit von Decken und Wänden von Bedeutung sind und weiters solche, die die Wohnräume vor Feuchtigkeit und Temperaturen schützen. Bis einschließlich Dämmschicht und Abdichtung ist damit die Eigentümergemeinschaft zuständig, wenn nur der Bereich darüber betroffen ist (Bodenbelag), hingegen der einzelne Wohnungseigentümer, der diesen Bereich allein nutzt. „Ernstere Schäden“ sind solche, die ein außergewöhnliches Ausmaß erreichen und die Bausubstanz gefährden – auch sie führen zur Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft.

Zeigen sich Bauschäden, so ist der Hausverwalter verpflichtet, die Zuständigkeit zu klären. Notfalls muss er sogar vorab auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einen Sachverständigen damit beauftragen, zu prüfen, ob allgemeine Teile zu erhalten sind, ernste Schäden drohen oder ob es nur um einen Bereich geht, der einzelnen Wohnungseigentümern zuzuordnen ist. Anschließend hat er die Eigentümer aufzuklären, sodass entweder die Eigentümergemeinschaft oder der einzelne Eigentümer den Auftrag vergeben kann.

Den Prozess hat die von uns vertretene Hausverwaltung, die von der Eigentümergemeinschaft geklagt



Foto: © Jens Ellensohn

„Zeigen sich Bauschäden, so ist der Hausverwalter verpflichtet, die Zuständigkeit zu klären. Notfalls muss er sogar vorab auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einen Sachverständigen damit beauftragen, zu prüfen, ob allgemeine Teile zu erhalten sind“, erklärt Dr. Clemens Ender.

worden ist, in zwei Instanzen gewonnen. Zwar betrafen die Sanierungsmaßnahmen nur Bodenbeläge, da jedoch davon ausgegangen wurde, dass bei der Generalsanierung mangelhaft gearbeitet worden ist, hielt es das OLG Innsbruck für rechtlich vertretbar, dass sich der Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft um die Behebung der Mängel im Rahmen der Gewährleistung kümmert.

Der Fall liegt nun auch noch dem OGH zur Überprüfung vor. ■

Dr. Clemens Ender

u.a. auf Baurecht spezialisierter Rechtsanwalt bei: Giesinger, Ender, Eberle & Partner, Rechtsanwälte

Feldkirch – Altach – Lauterach
6800 Feldkirch, Hirschgraben 16
Tel.: 05522/72088
E-Mail: ra@giesinger-ender.at
www.giesinger-ender.at