



Urteilsbesprechung

Wärmedämmung und mangelnde Belüftung

Jeder Miteigentümer einer Wohnungseigentumsanlage kann die Beseitigung von Mängeln bei der Wärmedämmung verlangen. Ein etwaiges Mitverschulden der Mieter durch mangelhafte Belüftung bei auftretenden Schäden steht dem Instandsetzungsanspruch nicht entgegen.

Beschluss des Landgerichts München vom 21. August 2009 – 36 T 11136/08

88. Ausgabe, Mai 2010

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachinstitut Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachinstitutes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachinstitutes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachinstitut Gebäude-Klima e.V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

An der 1982/1983 errichteten Wohnanlage war 1999 ein Wärmeverbundsystem angebracht worden. Nachfolgend trat seit 2000 Schimmelbildung auf. Gutachterlich wurden Wärmebrücken festgestellt. Die Wohnungseigentümergeinschaft lehnte eine Sanierung ab, da sie zu kostenträchtig und mangelnde Belüftung durch die Mieter für Schimmelbildung verantwortlich seien.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Landgericht gab dem Begehren eines Miteigentümers statt und verpflichtete die Gemeinschaft zur Mängelbeseitigung. Jedem Eigentümer stehe gemäß § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu. Dies umfasse insbesondere auch die erstmalige mangelfreie Herstellung der Wärmedämmung, selbst wenn diese für 4 Häuser der Anlage eine Investition von über 100.000 Euro erfordere. Auf eine etwaige Mitverursachung aufgetretener Schäden durch mangelhafte Belüftung komme es nicht an.

3. Hinweis für die Praxis

Das Urteil bestätigt die rechtliche Verpflichtung von Verwaltern und Eigentümergeinschaften, Mängel an Dämmmaßnahmen, die zu Schimmelbildung führen, zu beseitigen. Dies gilt auch für ältere Anlagen, bei denen nachträglich gedämmt wurde. Der Einwand fehlerhaften Lüftungsverhaltens wird wie meist nicht gehört. Damit bestätigt das Landgericht zum einen die geringen Anforderungen der Rechtsprechung an die aktive Belüftung durch Mieter und zum anderen die durch die neue DIN 1946-6 verfestigte Erkenntnis, dass Wärmedämmmaßnahmen unter Berücksichtigung mietertypischer geringer Lüftungsbereitschaft zu planen und auszuführen sind.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin