

# Aktuelle **Mietrecht-** und **WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

*von Rechtsanwältin Nina Tzschentke*

## Eigentumswohnung nicht bewohnbar: Wann haftet die Gemeinschaft?

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 27. Februar 2026 (Az: V ZR 18/25) entschieden, dass eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einem Wohnungseigentümer grundsätzlich Schadensersatz leisten muss, wenn sie notwendige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum unterlässt und dadurch ein Schaden entsteht. Im konkreten Fall ging es um eine zweigeschossige Eigentumswohnung in Wolfsburg, deren Dachgeschoss für eine eigene Wohnung genutzt und an eine Firma verpachtet wurde. Die Bauaufsichtsbehörde untersagte die Nutzung jedoch, weil ein gesetzlich vorgeschriebener zweiter Rettungsweg fehlte. Die Eigentümergemeinschaft kümmerte sich nicht um dessen Einrichtung, wodurch die Eigentümerin über 27 Monate hinweg Pachteinnahmen verlor.

Nach Ansicht des BGH gehört es zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, dafür zu sorgen, dass öffentlich-rechtliche Anforderungen wie Brandschutzvorschriften eingehalten werden. Verletzt die Gemeinschaft diese Pflicht schuldhaft, kann sie zum Schadensersatz verpflichtet sein. Die Haftung beginnt allerdings erst ab dem Zeitpunkt, von dem an die Gemeinschaft von dem notwendigen Handlungsbedarf erfahren hat oder davon hätte wissen müssen, da sie vorher keine Möglichkeit hatte, entsprechende Maßnahmen zu beschließen oder umzusetzen. Außerdem ersetzt sie nur Schäden, die durch eine Nutzung entstanden sind, die nach der Gemeinschaftsordnung überhaupt zulässig war. Dies war hier der Fall, da die Teilungserklärung eine Wohnnutzung erlaubte und auch die Verpachtung an ein Unternehmen zulässig war, sofern die Räume weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wurden. Ob die Eigentümerin möglicherweise selbst eine Mitschuld trägt, etwa weil sie zu spät einen Beschluss oder die Schaffung des Rettungsweges beantragt hat, muss jedoch noch geprüft werden. Ebenso ist zu klären, ob die Gemeinschaft die notwendige Maßnahme schuldhaft verzögert hat. Daher hat der BGH noch keine endgültige Schadensersatzzahlung angeordnet, sondern den Fall zur weiteren Prüfung an die Vorinstanz zurückverwiesen.

**H+G Göttingen**

**Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.**