

# Undichter Erker macht Ärger

## Hausbesitzer, Mieter oder Handwerker – wer bezahlt den Schaden am Bau?

Wir besitzen zu dritt ein Haus. Eine der Wohnungen ist vermietet. Die Mieter stellen nun fest, dass in ihrer Wohnung der Erker aus Holz nicht dicht ist und es zieht. Die Vormieter nutzten den Erker wenig und hatten dies offensichtlich nicht bemerkt. Unserer Meinung nach handelt es sich um einen Baumangel, den man schon kurz nach dem Bau des Erkers hätte melden müssen. Da wir aber nichts davon erfuhren, konnten wir dies nicht beanstanden und beheben lassen. Damals hätte es nichts gekostet. Jetzt wird die Sache teuer. Schuld an der Misere ist aber der erste Mieter, der nichts sagte. Können wir von ihm verlangen, dass er die Reparatur bezahlt?

ELSE STERR (78), MÜNCHEN

Wir fragten den Vorsitzenden vom Haus- und Grundbesitzerverein München, Rudolf Stürzer. Er bestätigte, dass Baumängel während der fünfjährigen Gewährleistungsfrist vom Handwerker oder der Baufirma behoben werden müssen. Außerdem, so Stürzer, muss der Mieter solche Mängel unverzüglich melden. „Unterlässt der Mieter die Anzeige, obwohl ihm der Mangel bekannt ist oder aufgrund grober Fahrlässigkeit, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet“, schrieb uns Rudolf Stürzer. Die Frage, ob der

Mieter grob fahrlässig gehandelt hat, muss letztlich von einem Gericht geklärt werden.

„Kann der Vermieter nicht beweisen, dass der Mieter den Luftzug hätte bemerken müssen, können keine Ansprüche geltend gemacht werden“, klärte Rudolf Stürzer auf. Es dürfte in unserem Fall also schwer sein, den ersten Mieter der Wohnung mit dem Erkerzimmer, in dem es zieht, zur Rechenschaft zu ziehen. Außerdem gilt die Sache als verjährt, wenn der Mieter schon länger als sechs Monate ausgezogen ist.