

Reparatur nur bei Gefahr im Verzug

Experte erklärt, wann Mieter einen Handwerker rufen dürfen

In dem Brief unserer Leserin Siglinde Kraus (90), die sich über Schimmel in ihrer Wohnung beklagt (siehe oben), ist auch die Rede davon, dass das Leck auf der Terrasse über ihrer Wohnung zwar als Verursacher des Schadens identifiziert wurde, die Hausverwaltung es aber nicht repariert, so lange nicht ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt.

Um zu klären, wie in diesem Fall die Rechtslage ist, schalteten wir den Anwalt und Vorsitzenden von Haus und Grund München, Rudolf Stürzer, ein. Er schrieb uns, so eine Reparatur sei eine komplizierte Angelegenheit, über die durchaus eine Eigentümerversammlung entscheiden müsse. Er schränkt aber ein: „In dem vorliegenden Fall kann wegen Gefahr

im Verzug – sowohl für die Bewohner als auch für das gemeinschaftliche Eigentum – eine Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung nicht abgewartet werden. Der Verwalter ist daher verpflichtet, zunächst eine Notreparatur in Auftrag zu geben, damit sich der Schaden nicht weiter vergrößert. Insofern ist auch jeder Wohnungseigentümer be-

rechtigt, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Dies gilt auch für den Verwalter (Paragraf 21 Abs. 2 WEG). Aber nur wenn sofortiges Handeln notwendig ist.“ Zulässig seien jedoch nur Maßnahmen, so Rudolf



Was darf ein Mieter? Rudolf Stürzer von Haus und Grund München weiß Rat

F.: mw

Stürzer, durch die eine drohende Gefahr beseitigt wird. Nicht solche, die den Schaden dauerhaft beheben (BGH, Urteil vom 25. 9. 2015, V ZR 246/14).

Weiter klärt uns Ru-

dolf Stürzer auf, dass die Eigentümergeinschaft beziehungsweise der Verwalter auch für weitere Schäden haftet, die durch eine unterlassene Notfallreparatur entstehen.