



Nr. 51 vom 22.12.2021

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
muenchenweit.de



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentum: Dach kaputt – Schaden im Sondereigentum

Frau Ammer aus München fragt:

In einer Wohnungseigentumsanlage in München gehört mir eine Dachterrassenwohnung. Beim letzten Starkregen trat Wasser in meine Wohnung ein. Die Wände sind feucht. Der Putz bröckelt bereits leicht ab und der Parkettboden wurde beschädigt. Als Ursache stellte sich heraus, dass das Dach undicht ist. Wer muss den gesamten Schaden bezahlen?



*RÄin Melanie Sterns-Kolbeck
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht*

Vorliegend liegt die festgestellte Schadensursache augenscheinlich im gemeinschaftlichen Eigentum. Den Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum hat unstrittig die Wohnungseigentümergemeinschaft auf ihre Kosten beseitigen zu lassen. Bei dem Schaden im Sondereigentum – wie etwa dem Putz und dem Parkettboden – ist die Frage nicht ganz so klar zu beantworten. Es kommt darauf an, ob die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Verschulden trifft. Dann wäre sie auch für diesen Schaden verantwortlich. Ein Verschulden trifft die Wohnungseigentümergemeinschaft immer dann, wenn ihr ein Schaden am Gemeinschaftseigentum bekannt ist und sie keine entsprechenden Beschlüsse zur Instandsetzung herbeigeführt hat. Gleiches gilt, wenn ein Wohnungseigentümer die Eigentümergemeinschaft nachweislich und unter einer angemessenen Fristsetzung, die Wohnungseigentümergemeinschaft aufgefordert hat, einen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum zu beseitigen. Tritt nach Ablauf dieser Frist ein Schaden im Sondereigentum ein, so ist die Gemeinschaft auch zur Tragung der Kosten für diese Schadensbeseitigung verantwortlich. Handelt es sich jedoch, wie vorliegend um einen erstmaligen zufälligen Schadenseintritt im Sondereigentum aufgrund von schadhafte Gemeinschaftseigentum, so muss der jeweilige Wohnungseigentümer seinen Schaden selbst beseitigen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

