

– ANZEIGE –

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?



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

Antwort: Vorliegend liegt die festgestellte Schadensursache augenscheinlich im gemeinschaftlichen Eigentum. Den Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum hat unstrittig die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden trifft. Dann wäre sie auch für diesen Schaden verantwortlich. Ein Verschulden trifft die Wohnungseigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft nachweislich und unter einer angemessenen Fristsetzung die Wohnungseigentümergeinschaft 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 schadhaftem Gemeinschaftseigentum, so muss der jeweilige Wohnungseigentümer seinen Schaden selbst beseitigen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

