

tz-Experte: So wehren Sie sich bei untätiger Verwaltung **Wasserschaden – und keiner hilft!**

Am 20.03.23 entstand in meiner Wohnung ein Wasserschaden. Das Wasser kam über einen Kamin auf dem Dach. Ich wohne im obersten Stockwerk und bin auch die Besitzerin dieser Wohnung. Noch am selben Tag meldete ich den Schaden bei der Hausverwaltung. Als nichts geschah, schrieb mein Sohn E-Mails an die Hausverwaltung, doch bis heute wurde keine Maßnahme ergriffen und kein Reparaturauftrag erteilt. Der Schaden wurde an die Versicherung gemeldet, es wurde alles fotografiert und dokumentiert. Bis heute ist nichts geschehen. Können Sie mir raten, was ich tun soll?

HILDEGARD WIESER (80),
RENTNERIN AUS MÜNCHEN

Um unserer Leserin zu helfen, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München.

Der Jurist gab folgenden Rat: „Beim Eintritt von Wasser durch eine defekte Kaminabdichtung in die obere Geschosswohnung liegt ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vor. Der Hausverwalter ist in diesem Fall verpflichtet, umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu veranlassen. Bei Gefahr in Verzug kann der Verwalter die zur Abwehr der Gefahr erforderlichen Maßnahmen

auch ohne Eigentümerbeschluss veranlassen. Bleibt der Verwalter trotz Kenntnis des Mangels untätig, sollte zunächst der Verwaltungsbeirat eingeschaltet und ein Gespräch mit dem Verwalter gesucht werden. Bleibt der Verwalter weiter untätig, sollte ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Veranlassung der erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen gesetzt werden. In diesem Schreiben, das mit Zustellungsnachweis, also per Einschreiben/Rückschein oder Boten zugestellt werden sollte, können dem Verwalter auch Schadenser-

Das Übel kam von oben: Hildegard Wieser zeigt die Stelle, an der das Wasser in ihre Wohnung eindrang.

Foto: M. Westermann



satzansprüche für den Fall angedroht werden, dass sich aufgrund einer verzögerten Mängelbeseitigung der Wasserschaden in der betroffenen Wohnung vergrößert. Letztlich kann auch darauf hingewiesen werden, dass die beharrliche Unterlassung der notwendigen Maßnahmen eine erhebliche Pflichtverletzung darstellt, die zur

Abberufung des Verwalters durch die Gemeinschaft führen kann.“

Die Besitzerin der Wohnung hat also durchaus Möglichkeiten, sich zu wehren. Allerdings ist das für die 80-jährige Damen nicht einfach, doch ihr Sohn nimmt sich der Sache an und wird die entsprechenden Schritte einleiten.