

Hilfe, meine Dachterrasse ist nicht dicht!

Experte erklärt, wer für die Sanierung des Schadens zahlt

Meine Dachterrasse sollte einen neuen Holzbelag bekommen. Die Verlegefirma stoppte aber die Arbeit, nachdem ein Gutachter Wasser unter der schwarzen Dämmfolie festgestellt hatte. Inzwischen liegt der Hausverwaltung ein Sanierungsangebot vor. Wie verhält es sich mit der Haftung, falls die Sanierung durch die Eigentümerversammlung aus Kostengründen abgelehnt werden sollte?

Wie kann man ausschließen, dass die Verlegefirma haften muss, falls innerhalb ihrer Gewährleistung doch etwas passieren sollte? Mir ist sehr daran gelegen, dass die Verlegefirma den Auftrag zu Ende bringt.

INGEBORG SCHNELL (51),
ANGESTELLTE AUS
MÜNCHEN

Diese Frage gaben wir weiter an den Rechtsanwalt Rudolf Stürzer. Er ist

Vorsitzender von Haus und Grund München und auf solche Probleme spezialisiert. Er schrieb uns: „Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, alle Maßnahmen zu beschließen, die erforderlich sind, um Schäden am Sondereigentum eines Eigentümers abzuwenden. Läuft durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum – hier durch eine defekte Abdichtung der Dachterrasse – Wasser unter die

Dämmfolie, besteht die Gefahr, dass die Feuchtigkeit im Laufe der Zeit auch in die darunter liegenden Wohnungen eintritt.

In diesem Fall sollten gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen die erforderlichen Maßnahmen ermittelt und von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden. Unterlässt die Gemeinschaft in Kenntnis der vorliegenden Mängel



Wasser unter der Dämmfolie: So schaut es auf der Dachterrasse der tz-Leserin aus. Foto: privat

den entsprechenden Beschluss und die Beauftragung der Arbeiten durch die Hausverwaltung, haftet sie dem betroffenen Sondereigentümer für sämtliche Folgeschäden.“

Mit anderen Worten ausgedrückt: Die Besitzergemeinschaft muss der Sanierung zustimmen. Tut sie es nicht, haftet sie für eventuelle später entstehende Kosten.