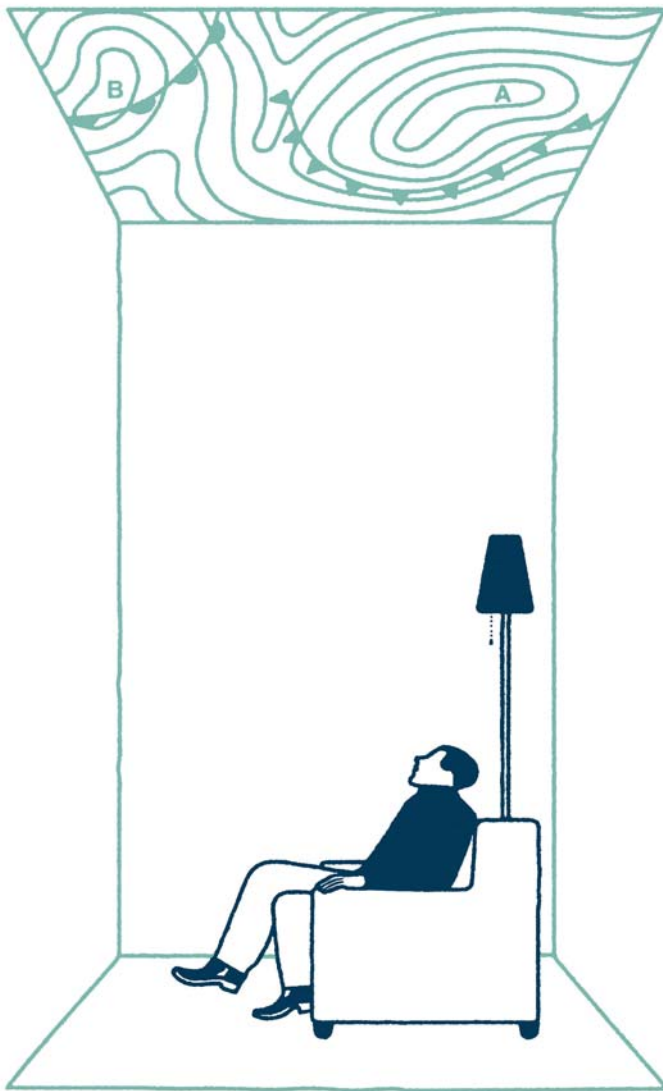




WiWo Coach

Hier finden Sie Fragen von Abonentinnen und Abonnenten zu den Themen Geldanlage, Vorsorge, Steuern, Recht und Karriere, beantwortet von einem Expertenkreis – unseren *WiWo Coaches*

Wer haftet für Wasserschäden durch Baumangel?

FRAGE: Ein Leser hat eine Eigentumswohnung gekauft. Die Dachterrasse der darüber liegenden Wohnung ist unfertig. Zum Schutz der Dachfolie fehlt ein Belag. Der Leser befürchtet, dass die Folie undicht sein könnte und Wasser auch in seine Wohnung eindringt. Er will wissen, wen er für eventuelle Schäden haftbar machen kann.

ANTWORT: Es kommt vor, dass bei neu errichteten Wohnungen einzelne Bauteile nicht entsprechend der Baubeschreibung fertiggestellt werden. Wechselt zwischenzeitlich der Eigentümer, ist fraglich, wer für etwaige Schäden verantwortlich ist. Um die Haftung in solchen Fällen zuzuordnen, ist zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum zu unterscheiden. Rechtlich gehören wesentliche, für Bestand und Sicherheit des Gebäudes erforderliche Teile zum Gemeinschaftseigentum. Dazu zählt auch das Dach einschließlich der Abdichtung.

Der Terrassenbelag gehört nicht immer zum Gemeinschaftseigentum. In Ihrem Fall schützt er aber die Abdichtungsfolie und die darunterliegende Wohnung und ist daher dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Dafür ist die Eigentümergemeinschaft verantwortlich und nicht der Eigentümer der Wohnung mit der Terrasse.

Fehlt der Belag als Teil der Baubeschreibung, ist das ein Mangel, für den der Bauträger gegenüber der Eigentümergemeinschaft einzustehen hat. In der Praxis scheitern solche Ansprüche häufig, wenn die fünfjährige Gewährleistungsfrist abgelaufen ist. So dürfte es auch in Ihrem Fall sein.

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, tätig zu werden, wenn das Gemeinschaftseigentum gefährdet ist. Der Bundesgerichtshof hat hierzu klargestellt, dass die Eigentümergemeinschaft ab dem Zeitpunkt haftet, ab dem sie einen Beschluss hätte fassen und umsetzen müssen. Sie als Wohnungseigentümer sollten die Eigentümergemeinschaft zunächst über den Mangel informieren. Danach sollten Sie einen Antrag zur Beseitigung des Mangels stellen. Handelt die Eigentümergemeinschaft trotz Aufforderung nicht, können Sie bei einem Wasserschaden Schadensersatz geltend machen. ■



MONIQUE RUTTMANN

ist Anwältin bei Leinemann Partner in Hamburg. Sie berät Mandanten zu Immobilienrecht, gewerblichem Mietrecht sowie privatem Bau- und Architektenrecht.