

Kosten für Beratung

In unserer Wohnanlage mit 14 Einheiten steht eine Wohnung seit fast fünf Jahren leer. Trotz Gerichtsbeschluss zahlt die Eigentümerin hier nicht das Wohngeld. Die Außenstände belaufen sich auf nunmehr 8000 Euro. Außerdem ist es in der Wohnung zu einem Durchfeuchtungsschaden gekommen, der nur durch Zufall bemerkt wurde. Die Eigentümerin ist der Meinung, die Gemeinschaft müsse die Kosten für die Beseitigung der Schäden zahlen. Wir finden jedoch, sie hat ihre Aufsichtspflicht vernachlässigt. Der Verwalter hat jetzt ohne unsere Zustimmung eine Rechtsanwältin eingeschaltet, deren Honorar die Gemeinschaft aber bezahlen soll.

Grundsätzlich ergeben sich die Rechte und Pflichten eines Verwalters aus dem geschlossenen Verwaltervertrag. In der Regel ist die Einholung eines Rechtsgutachtens nur mit vorheriger Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung möglich, da den Eigentümern auch die Höhe der Kosten bekannt sein muss. Somit sind die von Ihnen genannten Rechtsbera-



Ralf Michels,
im Präsidium
des Dachverbandes
Deutscher Immobilienverwalter.

tungskosten vom Verwalter selbst zu tragen. Eine Ausnahme wäre, wenn im Verwaltervertrag die Beauftragung von Anwälten und/oder Sachverständigen unter den Rechten des Verwalters aufgenommen wäre. Jetzt zu Punkt zwei: Jeder Eigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung regelmäßig zu kontrollieren und auftretende Mängel unverzüglich dem Verwalter

zu melden, um Schaden von der WEG fern zu halten. Kommt er dieser Meldepflicht nicht nach, ist er der Gemeinschaft zum Schadenersatz verpflichtet. Eine Beseitigung der Schäden des Sondereigentums kann nicht von der WEG verlangt werden, da sie sich nicht schuldhaft verhalten hat.

HABEN SIE FRAGEN?

Schreiben Sie uns: Hamburger Abendblatt, Redaktion Wohnen & Eigentum, Axel-Springer-Platz 1, 20350 HH, Fax: 040/347-264 64, wohnen.eigentum@abendblatt.de (Die Antworten auf ausgewählte Fragen können ausschließlich in dieser Artikelreihe erfolgen.)