

# Feuchte Kellerwand

*Wir wohnen in einer Reihenhäuszeile. Laut Teilungserklärung zählen alle tragenden Gebäudebestandteile sowie Grund und Boden zum Gemeinschaftseigentum, Wasser- und Elektrizitätsleitungen von der Abzweigung der Hauptleitung an werden als Sondereigentum gewertet. Nun sind bei einem Haus an der Kellerwand starke Durchfeuchtungen aufgetreten. Wer zahlt die Reparatur?*

Die Beseitigung von Durchfeuchtungsschäden obliegt der Eigentümergemeinschaft, da es sich gemäß Ihrer Beschreibung um Feuchtigkeit handelt, die nichts mit den Wasserleitungen zu tun hat. Sollte sich bei der Instandsetzung der Kelleraußenwand etwas anderes ergeben, greift hier wieder die Teilungserklärung.

*Unser Hausverwalter hat uns verboten, in die Fuge der Außenwand unserer Neubauwohnung ein Loch zu bohren, um an einem Haken dort die Wäsche zu lüften oder ein Windlicht anzubringen. Ist das rechtens?*

Grundsätzlich muss das Anbohren der Außenfassade durch die Wohnungseigentümergemeinschaft genehmigt werden. Dies kann auch der Verwalter übernehmen. Sollte Letzterer die Genehmigung verweigern, steht Ihnen jederzeit das Recht zu, einen Antrag auf der nächsten Eigentümerversammlung zu stellen. Der Verwalter ist dann verpflichtet, über diesen Punkt abstimmen zu lassen.

*In unserem Acht-Parteien-Haus wurden die Kellerräume vor der Vergabe mit Lichtquellen versehen. Die Sicherungen hierfür wurden über den jeweiligen Wohnungs-Stromzähler gelegt. Jetzt nach 35 Jahren fällt einem Eigentümer auf, dass der ihm zugewiesene, kleinere Keller nicht zu seiner Wohnung und Strombelegung gehört. Nun meint er, mein größerer Keller gehöre ihm, und er will unbedingt wechseln. Was mache ich jetzt? Es spricht nichts für einen Wechsel, da der Verwalter ge-*

mäß Teilungserklärung Ihnen diesen Keller zugeordnet hat und auch (vor 35 Jahren) bereits stromtechnisch über Ihren Zähler hat versorgen lassen. Eventuell wurden die Kellerräume schon bei den damaligen Kaufverträgen zugeordnet, dieses müsste nun noch einmal geprüft werden. Sollte nachgewiesen werden, dass Ihnen beiden offiziell derselbe Kellerraum zugewiesen wurde (wofür Ihre Darstellung nicht spricht), müsste geprüft werden, wer als erstes den Raum erhalten hat. Nur hieraus lassen sich dann Eigentumsrechte ableiten.



**Ralf Michels**  
([www.as-hausverwaltung.de](http://www.as-hausverwaltung.de))

*Unser Vermieter hat uns einen Mietvertrag offeriert, der alle drei Jahre eine Mieterhöhung vorsieht, die sich an den Lebenshaltungskosten orientiert. Ist eine solche Kopplung zulässig?*

Der Vermieter hat die Möglichkeit, sich entweder bei Mieterhöhungen auf eine Vergleichsmiete zu beziehen oder diese nach dem Lebenshaltungskostenindex zu berechnen. Der Hamburger Mieterspiegel gibt nicht nur mit seinem Mittelwert Auskunft über die vergleichbare Miete, sondern markiert auch mit der ausgewiesenen Spanne den Ermessensspielraum, der hinsichtlich Lage und Ausstattung bei der Einordnung besteht. Um einem Streit aus dem Wege zu gehen, wie die Wohnung genau zu bewerten ist, kann der Vermieter auf die Erhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex zurückgreifen. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass die Erhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz auf jeden Fall unter der Marke von 50 Prozent liegen muss.

## 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](mailto:wohnen.eigentum@abendblatt.de) (Die Antworten auf ausgewählte Fragen können ausschließlich in dieser Artikelreihe erfolgen.)