

# LESERFRAGEN EXPERTEN

## DEFEKTES REGENROHR

*Wegen eines defekten Regenabwasserrohres kam es in unserem Wohnzimmer zu einem Schaden. Ausgehend von der Tatsache, dass bei Gemeinschaftseigentum die Wohngemeinschaft dafür haftet, erleben wir nun, dass der Verwalter sich für nicht zuständig erklärt. Was können wir tun, um die Instandsetzung zu beschleunigen bzw. durchzusetzen und gegen Verzögerungen anzugehen?*

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, angezeigte Mängel im Gemeinschaftseigentum beheben zu lassen. Kommt sie einer solchen Aufforderung nicht nach oder verzögert schuldhaft die Beseitigung, macht sie sich schadensersatzpflichtig. Im Falle des Nichttätigwerdens haben Sie die Möglichkeit, entweder die Durchsetzung über Ihren gewählten Verwaltungsbeirat einzufordern oder Sie fordern die Verwaltung schriftlich unter zumutbarer Fristsetzung auf, den Schaden beheben zu lassen. Sollte die Verwaltung der Forderung nicht nachkommen, haben Sie das Recht bzw. auch die Pflicht, sofern größerer Schaden droht, den Schaden beseitigen zu lassen und die Kosten der WEG über den Verwalter weiterzuberechnen. Lassen Sie den Schaden nach Verstreichen der gesetzten Frist in Eigeninitiative beseitigen, ist eine ausführliche Dokumentation erforderlich. In schwierigen Fällen kann sicherlich ein Gutachter hinzugezogen werden. Bei der Eigeninitiative ist noch zu beachten, dass Sie nur reine Notmaßnahmen beauftragen dürfen, die endgültige Beseitigung obliegt der Gemeinschaft. Zur Not kann dies über einen Beschluss in der WEG herbeigeführt werden.

Experte: Ralf Michels, [as-hausverwaltung.de](mailto:as-hausverwaltung.de)

Antwort zu defektem Dachfenster unter

[www.abendblatt.de/leserfragen](http://www.abendblatt.de/leserfragen)

**Zusendungen:** [Wohnen.leben@abendblatt.de](mailto:Wohnen.leben@abendblatt.de)