

Schäden nach Hochwasser und Starkregen | Instandsetzung in der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) | Pflichten des Verwalters

Auch wenn viele Wohnungseigentümer nicht von derart extremen Ereignissen wie in den Flutgebieten betroffen waren, stellen sich nach den Starkregenereignissen und den damit einhergehenden Überschwemmungsschäden in den WEGs (Wohnungseigentümergeinschaften) Fragen nach dem Umgang mit den eingetretenen Schäden.

1. Elementarschadenversicherung

Hat die WEG eine Elementarschäden-Versicherung abgeschlossen, kommt diese für die Schäden durch Überflutung auf. Sie umfasst die Entfernung alter Anstriche und Böden sowie die Trocknung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Unerheblich ist, ob es Keller- oder Wohnräume betrifft. Voraussetzung ist lediglich, dass es sich um einen Schaden durch Überschwemmung, Starkregen oder Rückstau oder gegebenenfalls um eine durch diese Ereignisse herbeigeführte Erdsenkung bzw. einen Erdbeben handelt.

2. Wer muss was instand setzen?

Fehlt eine Elementarschadenversicherung stellt sich die Frage, ob die Gemeinschaft oder ein Sondereigentümer die Reparaturen durchführen muss. Nach § 5 Abs. 2 sind alle Einrichtungen und Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, Gemeinschaftseigentum. Für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist also die Gemeinschaft zuständig (§ 18 Abs. 2 Nummer 1 WEG). Der Sondereigentümer ist damit ausschließlich für die Instandsetzung und Instandhaltung des Sondereigentums und der dem Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile zuständig.

Doch was gehört zum Gemeinschaftseigentum, das die Gemeinschaft instand setzen muss?

Putz und Tapeten: Putz und Tapeten sowie der Anstrich darauf gehört zum Sondereigentum. Hier ist der Sondereigentümer instandsetzungspflichtig.

Estrich: Der Estrich ist als temperatur- und schalldämmende Isolierschicht Gemeinschaftseigentum. Damit ist auch dessen Trocknung gemeinschaftliche Aufgabe.

Bodenbeläge: Der auf dem Estrich verlegte Bodenbelag (Teppichboden, Parkett, Fliesen) ist Sondereigentum.

Wände: Wände sind, wenn sie tragend sind, Gemeinschaftseigentum müssen damit von der Gemeinschaft getrocknet werden.

Türen: Handelt es sich um Türen in der Wohnung ist der Sondereigentümer für deren Instandsetzung zuständig. Bei Wohnungsabschlusstüren (inklusive Rahmen, Klinke und Beschläge) ist es die Gemeinschaft.

Elektrische Leitungen: Sofern es sich nicht um eine Haupt-/Steigleitung handelt, stehen die Elektroleitungen in der Wohnung im Sondereigentum. Führen einzelne Steigleitungen in die Wohnungen, beginnt das Sondereigentum bereits hinter dem Elektrizitätszähler. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass wesentliche Teile des Hauptzählerschranks im Gebäude gemeinschaftliches Eigentum sind.

Heizungsanlage: die zentrale Heizungsanlage steht in der Regel im Gemeinschaftseigentum, weil sie das gesamte Gebäude und nicht nur die jeweilige Sondereigentumseinheit mit Wärme bzw. Warmwasser versorgt.

Fenster: Die Fenster der Wohnung sind gemeinschaftliches Eigentum.

Beschädigung des Sondereigentums durch die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums: Beschädigt die Gemeinschaft im Zuge der Trocknungsarbeiten das Sondereigentum (zum Beispiel durch Entfernung des Putzes oder Bohren von Löchern im Zuge der Estrichrocknung usw.) eines Wohnungseigentümers kann dieser nach § 14 Abs. 3 einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Hier ist dann jeweils nur der Zeitwert der zerstörten Gegenstände relevant.

3. Abberufung des Verwalters/Schadensersatz

In vielen Gemeinschaften stellt sich nun die Frage, wer für den Schaden aufkommt, wenn es keine entsprechende Versicherung gibt. Muss der Verwalter Schadensersatz leisten, wenn keine Elementarschadenversicherung abgeschlossen ist? Die Versicherung gegen Elementarschäden gehört in der Wahrnehmung vieler – und damit in der Verkehrssitte – nicht zum üblichen Versicherungsschutz. In vielen Fällen hat es in den jetzt betroffenen Objekten in den letzten Jahren oder gar Jahrzehnten keinen Bedarf nach dem Abschluss einer solchen Sondersicherung gegeben. Ein Verschulden des Verwalters an einem fehlenden Versicherungsschutz ist also nicht automatisch gegeben und ist vom Einzelfall abhängig. Ein Verwalter kann nach dem neun Wohnungseigentumsgesetzes nach § 26 Abs. 3 jederzeit abberufen werden. Auch der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Ob dies jedoch in einer Situation, in der ein Anteil des Gebäudes unbewohnbar ist und instandgesetzt werden muss sinnvoll ist, ist fraglich.

4. Fazit

Nicht sämtliche Einrichtungen in der Wohnung müssen nach Eintritt eines starkregenbedingten Wasserschadens vom Sondereigentümer instandgesetzt werden. Die Zuordnung zu Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sowie die Differenzierung zwischen den einzelnen Schadensarten ist aber kompliziert, so dass sich auf jeden Fall eine Beratung durch erfahrene Juristen empfiehlt, wie sie Mitgliedern von Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung offen steht. Das gilt auch für den Fall, dass die Teilungserklärung Regelungen zur Zuordnung einzelner Einrichtungen der Wohnung enthält. Ist dies der Fall, sind diese Regelung vorrangig zu beachten, aber auch auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.