

## **Gemeinschaftseigentum** (HaufeIndex: 636555)

### **4 Exkurs: Folgeschaden im Sondereigentum (Wohnung) durch undichtes Dach (Gemeinschaftseigentum)** (HaufeIndex: 713480)

Die meisten Wohnungseigentümer gehen wie selbstverständlich davon aus, dass ein in ihrer Wohnung durch ein undichtes Dach hervorgerufener Feuchtigkeitsschaden automatisch zulasten der "gemeinschaftlichen Kasse" instand gesetzt werden muss. Sofern es sich hierbei nicht um einen Sturmschaden handelt, der dann über die bestehende Gebäudeversicherung abgewickelt werden kann, hat der einzelne Sondereigentümer den in seiner Wohnung entstandenen Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen.

#### **Achtung**

**Kein Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers** Die Tatsache, dass es sich bei dem den Schaden verursachenden Dach um gemeinschaftliches Eigentum handelt, begründet an sich keinen entsprechenden Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers.

Dem Sondereigentümer steht ein Anspruch auf Ersatz der Kosten nur dann zu, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden anzulasten ist. Handelt es sich bei dem Schaden an der Dachfläche um einen so genannten Zufallsschaden, so trifft die Gemeinschaft hierfür keine Schuld, und eine Verpflichtung zur Tragung der Renovierungskosten ist nicht gegeben. Der betroffene Eigentümer hat somit die in seiner Wohnung entstandenen Durchfeuchtungsschäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Dies Beispiel zeigt u. a., dass es nicht allein auf die Zuordnung bestimmter Gebäudeteile ankommt, sondern darüber hinaus noch andere Bewertungskriterien zur Entscheidung der Kostenverteilung heranzuziehen sind.