

RECHT

Mitgehungen – mitgefangen

Frage: Ich bin Miteigentümer einer Wohnhausanlage, die in den Jahren 1988 / 1989 neu errichtet worden ist. Seit dem Jahr 1995 hat es laufend Sanierungsversuche gegeben, um Schäden durch Wassereintritte in den Kellern sowie in der Decke der unterirdischen Garage zu beheben und deren Ursache festzustellen.

Es ist nun eine Wohnungseigentümerversammlung geplant, bei der darüber abgestimmt werden soll, ob ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt werden soll. Dieses soll die Ursachen der Wassereintritte feststellen und Kosten von ca. 21.800 Euro verursachen.

Muss ich diesen Ausgaben gegen meinen Willen zustimmen oder nicht?

Dr. Heidi Bernhart: Prinzipiell handelt es sich bei der Beauftragung eines Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über die Ursachen von wiederkehrenden Wassereintritten in allgemeine Teile des Hauses um eine Maßnahme der so genannten ordentlichen Verwaltung, die keiner inhaltlichen Kontrolle durch den Außerstreitrichter unterliegt.

Falls daher die Mehrheit der Wohnungseigentümer bei der Wohnungseigentümerversammlung (die Mehrheit der nach Anteilen gerechneten Mehrheit) einen Beschluss fasst, einen Budgetrahmen von ca. 21.801,85 Euro zu bewilligen, damit ein Sachverständiger ein Gutachten über die Möglichkeiten des Wassereintrittes und die Möglichkeiten der baulichen Maßnahmen zur Verhinderung des Wassereintrittes macht, so werden Ihnen vom Gesetzgeber leider keine Möglichkeiten eingeräumt, dies zu verhindern.

Nach § 14 Abs.1 Zif.1 Wohnungseigentumsgesetz zählt zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft im Sinne von § 3 Mietrechtsgesetz (also insbesondere auch die Behebung ernster Schäden am Haus (§ 3 Abs.2 Zif. 2 MRG) und die Herstellung eines mängelfreien Zustandes eines gemeinsamen Teiles oder einer Anlage der Liegenschaft.



**Heidi Bernhart,
Rechtsanwältin**