

Darf man als Miteigentümer den Gang in die Wohnung einbeziehen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Katharina Braun - Rechtsanwältin

SCHADENERSATZ

In unserer Reihenhausanlage, in dem ich seit 1985 lebe, wurden die Wasserleitungen entlang meines Hauses verlegt. Seit 2011 gab es bereits vier Wasserschäden nur bei meinem Eckreihenhaus. Habe ich Anspruch auf Schadenersatz?

Schadenersatz setzt rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten voraus. Es ist daher in einem ersten Schritt die Ursache des Wasserschadens genau zu klären. Liegt diese in einer Beschädigung der allgemeinen Wasseranlage aufgrund unterlassener oder unzureichender Sanierung, oder ist die allgemeine Wasserleitung durch ein rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten eines einzelnen Eigentümers oder eines Dritten (etwa eines Professionisten) beschädigt worden? Oder ist die Ursache des Schadens darin zu finden, dass ein Nachbar einen Anschluss in seiner Wohnung nicht richtig angebracht hat, oder eine Wartung unterlassen hat? Ist der Grund für den Wasserschaden zum Beispiel eine unterlassene Sanierung, sind dafür die Wohnungseigentümer grundsätzlich selbst verantwortlich.

IMMISSION

In die Wohnung unter mir ist vor rund einem halben Jahr eine Familie eingezogen, die nun einen Hund hat. Die Kinder und der Hund sind sehr laut – der Hund bellt ständig. Was kann ich dagegen tun?

Kinderlärm ist grundsätzlich ortsüblich und stellt keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Anders ist das natürlich, wenn die Kinder auch zu Ruhezeiten durchgehend lärmern. Dann kann es sich möglicherweise um eine unzulässige Immission handeln, wobei hier ein strenger Maßstab angesetzt wird. Bei dem Hund ist zu prüfen, ob die Hausordnung die Tierhaltung erlaubt. Grundsätzlich ist es hinzunehmen, wenn der Hund hin und wieder bellt. Anders schaut es aus, wenn der Hund ständig bellt. Dies ist meist auch auf eine fehlerhafte Tierhaltung zurückzuführen, möglicherweise ist der Hund zu lange sich selbst überlassen. Zunächst sollte bei Lärm das Gespräch mit dem Nachbarn gesucht und – falls dies nichts nutzt – der Vermieter um Abhilfe ersucht werden. Beim Hund wäre allenfalls auch die Intervention von Tierschutzorganisationen zu überlegen.

ALLGEMEINFLÄCHE

Ein Nachbar in unserem Wohnungseigentums Haus hat in einer Nacht- und Nebelaktion seine Tür nach vorne versetzt und damit fünf Quadratmeter Gangfläche gewonnen. Ist das rechtmäßig?

Nein, eine Allgemeinfläche kann kein Eigentümer eigenmächtig in „Beschlagnahme“. Neben der Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen ist für eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Die Hausverwaltung kann eine solche Maßnahme nicht genehmigen. Verweigern die anderen Wohnungseigentümer die Änderung, so kann der betroffene Eigentümer bei Gericht einen entsprechenden Antrag stellen. Damit der Antrag Erfolg hat, ist es Voraussetzung, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse von ihm dient.

IMMISSION

Die Thuja des Nachbarn ragt einen Meter in unseren Garten. Wer muss sie schneiden?

Überhängende Äste können abgeschnitten werden. Dabei ist

fachgerecht vorzugehen. Die bei der Entfernung der Wurzeln oder dem Kürzen der Äste anfallenden Kosten hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen. Sofern Wurzeln oder Äste einen Schaden anrichten, hat der Eigentümer der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten zu ersetzen.

GARTEN

Ich wohne in einem Miethaus mit acht Parteien. Seit drei Jahren haben wir einen neuen Besitzer, der meint, dass die Gartenbetreuung allein uns obliegt. Wenn wir also etwas wollen, müssten wir es selbst bezahlen. Ist das rechtmäßig?

Die Erhaltung des Gartens ist, wenn nicht vertraglich etwas Anderes vereinbart wurde – wie zum Beispiel geringere Miete gegen Pflege des Gartens – grundsätzlich Aufgabe des Vermieters. Diese kann daher nicht den Mietern umgehängt werden. Jedoch können die Kosten der Pflege, wenn der Garten eine Gemeinschaftsfläche ist, über die Betriebskosten den Mietern verrechnet werden.

„Nein, eine Allgemeinfläche kann kein Eigentümer eigenmächtig in Beschlagnahme. Für eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.“ Katharina Braun



**NÄCHSTER
TERMIN:**
05. Februar 2019
10 bis 11 Uhr

01/52 65 760

Markus Kaspar
Notar