

# Wer für den Wasserschaden zahlt

## Defekter WC-Spülkasten: Diese Regeln gelten

Leserin Ingeborg Schnell wandte sich an unsere Redaktion, weil sie Ärger mit ihrem WC-Spülkasten hatte. Der sei verkalkt gewesen, schreibt uns die Münchnerin, und deshalb traten unbemerkt immer wieder kleinere Mengen Wasser aus, die dann schließlich an der Decke der Wohnung in der Etage darunter Wasserflecken verursachten. Die Hausverwaltung ließ durch eine Messfirma die Quelle des Problems mit Videokameras lokalisieren.

Ingeborg Schnell schreibt weiter, dass sie die Reparatur für den Spülkasten in Auftrag

gegeben und bezahlt hat. Nun werde demnächst ein Trocknungsgerät aufgestellt. Und ihre Frage ist, wer dieses und wer für die Messung zahlt? Die Firma, die das erledigte, sei ja schließlich von der Hausverwaltung beauftragt worden.

Um diese Frage zu beantworten, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Der Fachmann schrieb uns: „Die Aufwendungen zur Feststellung der Schadensursache durch Einsatz von Videokameras

sowie die Stromkosten der Trocknungsgeräte betreffen das Gemeinschaftseigentum und sind daher von der Gemeinschaft zu zahlen.“ Ein Regress gegen den Eigentümer, von dessen Wohnung der Schaden ausgegangen ist, könne nur dann erfolgen, wenn der Eigentümer den Schaden (hier: Undichtigkeit des Spülkastens) hätte erkennen können und der Eigentümer trotzdem nicht umgehend eine Reparatur veranlasst habe.

„Nach vorliegender Sachverhaltsschilderung war der Defekt am Spülkasten jedoch



Ein Handwerker repariert einen defekten WC-Spülkasten. Aber wer kommt für mögliche Folgekosten auf? IMAGO

nur durch Einsatz von Videokameras und somit für den Eigentümer als Laien nicht ohne Weiteres erkennbar.

Ein Verschulden des Eigentümers für die Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum liegt daher nicht vor.“