



Der Schaden im Sondereigentum (innerhalb der Wohnung)

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

Schadensereignisse im Gemeinschaftseigentum können Auswirkungen auf Ihr Sondereigentum haben. Während wir uns als Ihre WEG-Verwaltung um die gesamte Abwicklung der Schäden im Gemeinschaftseigentum von der Schadensaufnahme über die Korrespondenz mit der Versicherung und die Beauftragung der Handwerker kümmern, sieht die rechtliche Lage bei Schäden in Ihrem Sondereigentum anders aus:

Schaden am Hausrat

Bei Wasserschäden, die durch Gebäudetechnik entstehen, sind Ihre Einrichtungsgegenstände im Allgemeinen nicht mit versichert.

Schäden dieser Art werden durch eine – von Ihnen - privat abgeschlossene Hausratversicherung abgedeckt. Der Abschluss einer privaten Hausratversicherung ist daher unbedingt empfehlenswert, jedoch nicht verpflichtend (ausgenommen, dies ist mietvertraglich vereinbart).

Schaden am Sondereigentum der Wohnung (Anstrich, Parkett, Putz etc.)

Wird als Folge eines – im Rahmen der Versicherungsbedingungen gedeckten - Wasserschadens Sondereigentum beschädigt, ist dies üblicherweise über die Gebäudeversicherung abgedeckt. Zu den versicherten Wagnissen zählen in der Regel Leitungswasserschäden sowie Schäden, die durch Feuer oder Sturm verursacht wurden. Die Regulierung erfolgt in diesem Fall direkt zwischen dem Geschädigten und dem Versicherer. Der WEG-Verwalter ist für das Sondereigentum in der Regel nicht zuständig.

Folgeschäden in der Wohnung, z.B. abgetrocknete Wasserflecken, die nicht einem versicherten Schadenereignis zugeordnet werden können (Bsp.: Regenwasserschaden), betreffen immer den Inhaber der Wohnung. Weder kommt die Gebäudeversicherung dafür auf, noch ist der Gemeinschaft der Folgeschaden anzulasten. Es fehlt am Verschulden der Gemeinschaft, diesen verursacht zu haben (Ausnahme: beschlussweise Sanierungsablehnung verursacht Schaden).

Die Praxis ist nicht kundenfreundlich!

Der Verwalter darf aber keine Regulierung im Sondereigentum zu Lasten der Gemeinschaft vornehmen – als einzige Ausnahme gilt hier die vorherige Deckungszusage der Versicherung. Der Kunde reagiert oft mit Unverständnis auf diese Tatsache. Seine Erwartungshaltung ist eine andere an den Hausverwalter. Wir verstehen uns als Dienstleister und Serviceunternehmen. Daher sind wir Ihnen auch gerne bei der Suche nach günstigen und zuverlässigen Handwerkern behilflich, um rasch eine Lösung zu bieten.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Ihre Immobilienverwaltung Lutz