

Geräuschbelästigung in der Wohnungseigentumsgemeinschaft

Wenn zur Mangelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum ein Eingriff in das Sondereigentum notwendig ist

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Eine Wohnungseigentümerin in unserem Haus beklagt sich seit langem über Geräuschbelästigungen durch die Heizungsanlage. Ein Fachmann erklärte, dass die Wohnungen mit unterschiedlichen Heizsystemen ausgestattet seien, was letztlich zu der Geräuschbelästigung führe. Deshalb wurde von der Gemeinschaft beschlossen, dass die vier Wohnungen mit Einrohrsystem auf Zweirohrsystem auf Kosten der Gemeinschaft umzurüsten sind. Die Kosten für die Nebenarbeiten (Wanddurchbrüche usw.) sollen durch die betroffenen Eigentümer selbst getragen werden. Ist dies so rechtens? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Zum Beschluss der Eigentümerversammlung ist Folgendes anzumerken. Dieser Beschluss wirft gleich mehrere Fragen auf. Der Mangel stammt von der Heizungsanlage, die zum Gemeinschaftseigentum gehört. Reparaturen werden allerdings an den Heizkörpern und den Rohren in der Wohnung vorgenommen, die zum Sondereigentum gehören. Die Reparaturen an den Heizkörpern und Rohren sollen aber auf Kosten der Gemeinschaft durchgeführt werden. Die Nebenarbeiten sind nach dem Beschluss von den Sondereigentümern zu tragen, obwohl der Mangel von der im Gemeinschaftseigentum stehenden Heizungsanlage herrührt. Der Fall ist rechtlich wie folgt zu bewerten. Die Heizkörper und die Heizleitungen in den Wohnungen gehören zwar regelmäßig zum Sondereigentum. Werden aber Arbeiten zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums am Sondereigentum notwendig, so sind diese von der Gemeinschaft zu tragen. Gleiches gilt für die Nebenarbeiten. Den durch die Mangelbeseitigung eingetretenen Schaden am Sondereigentum müssen die übrigen Wohnungseigentümer den Sondereigentümern anteilig ersetzen. Es dürfen den Sondereigentümern keine finanziellen Nachteile aus der Durchführung der Arbeiten entstehen. Ihnen ist der Geldbetrag zu ersetzen, der zur Herstellung des Zustandes erforderlich ist, der ohne das schädigende Ereignis bestehen würde (§ 249 Abs. 1 BGB). Nach meiner Auffassung hätte auch die Gemeinschaft diese Kosten übernehmen müssen. (1419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Zunächst zum Verständnis. Bei einem Einrohrsystem sind die Heizkörper in Reihe in einer Ringleitung angeschlossen. Heißes Wasser durchfließt einen Heizkörper und bewirkt dadurch einen Temperaturabfall des Heizungswassers, sodass der folgende Heizkörper etwas kälteres Wasser bekommt. Bei dem Zweirohrsystem sind die Heizkörper parallel geschaltet und werden dadurch mit der gleichen Vorlauftemperatur versorgt. Zur Sache selbst. Immerhin hat der Umbau mehrere Vorteile. Der Sachverständige Dr. Dworok weist darauf hin, dass bei einem durchgängigen Zweirohrsystem die Regelung des einzelnen Heizkörpers einfacher zu handhaben ist. Es dürfte sich auch eine Energieeinsparung ergeben. Daneben können jetzt Pumpen für die Heizung mit geringerer Leistung verwandt werden, was zu einer Stromersparnis führen dürfte. (809 Zeichen)