

Muss das Treppenhaus beheizt werden?

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

Was steht ins Haus?

In meiner Wohnungseigentumsgemeinschaft ist ein Streit über die Beheizung des Treppenhauses entstanden. Hierzu muss man wissen, dass mehrere Wohnungen in unserer Anlage leerstehen und deshalb nur wenig beheizt werden. Zudem sind die Wohnungen untereinander nicht gedämmt, auch nicht zum Treppenhaus. Auch die Wohnungseingangstüren sind nicht gedämmt. Ein Teil der Eigentümer meint, dass das Treppenhaus trotzdem nicht weiter beheizt werden soll. Der andere Teil befürchtet Schäden im Treppenhaus. Was raten Sie? Muss sich unser Verwalter nicht darum kümmern? (559 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Die Frage, ob das Treppenhaus beheizt werden muss, ist in erster Linie eine Frage an einen Sachverständigen. Die Beantwortung hängt davon ab, wie das Gebäude konzeptioniert ist. Zu prüfen ist also, ob zum Beispiel nach der Baugenehmigung eine Beheizung des Treppenhauses vorgesehen war oder nicht. Es gibt sowohl im Alt- als auch im Neubau Treppenhäuser, die baulich so konzipiert wurden, dass eine Beheizung nicht notwendig ist. So wurden zum Beispiel bei Altbauten früher oftmals stärkere Wände gewählt, um eine gewisse Dämmwirkung zum Treppenhaus zu erreichen. Wenn Sie hier anführen, dass im Treppenhaus eine Heizung vorhanden ist und eine Dämmung der Wohnung an den Türen und an den Wänden zum Treppenhaus fehlt, so spricht einiges dafür, dass das Treppenhaus zu beheizen ist. Nach Paragraph 27 Abs. 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist der Wohnungseigentumsverwalter verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hierbei hat er Kontroll-, Hinweis- und Organisationspflichten. Zu den Kontrollmaßnahmen gehört es, Hinweisen der Wohnungseigentümer auf mögliche Schäden am Gemeinschaftseigentum nachzugehen. Er wird also verpflichtet sein, etwa die Bauakte beim zuständigen Bauamt einzusehen, Rücksprache mit der Wartungsfirma der Heizungsanlage zu halten oder notfalls sogar einen Sachverständigen einzuschalten. (1.419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

In Ihrem Fall gehe ich eigentlich davon aus, dass Ihr Wohnungseigentumsverwalter der Frage nachgehen wird und spätestens bei der nächsten Wohnungseigentümerversammlung hierüber berichten wird. Er wird ferner eine entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu dieser Frage vorbereitet haben. Hierzu wird er sicherlich auch die Dämmeigenschaften der Hauseingangstür, der Kellertür, des Daches über dem Treppenhaus und der Treppenhausfenster usw. untersuchen. Der Bausachverständige Dr.-Ing. Stephen-M. Dworok rät dazu, diese Frage unbedingt durch den Verwalter klären zu lassen. Wird nämlich ein Treppenhaus, das nach der Gebäudekonzeption zu beheizen ist, dauerhaft nicht beheizt, so können die ungedämmten Treppenhauswände zu kalt werden, sodass sich dort Tauwasser und Schimmelpilz bilden könnten. (809 Zeichen)