

### Rohrgebrechen

**„Ich hatte in meiner Eigentumswohnung ein Rohrgebrechen aufgrund Materialermüdung. Die Hausverwaltung hat bereits die Behebung in die Wege geleitet. Wer trägt die Kosten für die Behebung des Wasserschadens in meiner Wohnung?“**

Feuchtigkeitsschäden infolge von Wassereintritt in das Mauerwerk zählen laut ÖHGB-Experten zu den ernstesten Schäden des Hauses, deren Behebung eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung ist. Es fällt daher in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft bzw. in den Aufgabenbereich des bestellten Verwalters. Dieser ist für die Abwicklung des Schadens mit der Gebäudeversicherung zuständig. Wer selbst eine Haushaltsversicherung hat, muss den Wasserschaden auch unverzüglich der Versicherung melden.

---

### Kellerabteil

**„Ich besitze eine Eigentumswohnung mit Kellerabteil und möchte das Abteil verkaufen. Laut Hausverwaltung ist das nicht möglich. Stimmt das?“**

Im Unterschied zum selbstständigen Wohnungseigentum, welches mit einem grundbücherlichen Miteigentumsanteil verbunden ist, kann Zubehör nicht gesondert veräußert oder belastet werden. Zubehör-Wohnungseigentum ist sachenrechtlich nicht selbstständig, sondern untrennbar mit einem „Hauptobjekt“ verknüpft. Grundsätzlich sind sie daher nur gemeinsam veräußerbar. Zum Ausscheiden eines Kellerabteiles bedürfte es daher einer neuen Nutzwertberechnung und der Zustimmung aller Miteigentümer.

---