

Roman Thilenius
Schillerstr. 7
63477 Maintal

Staatsanwaltschaft Hanau
Katharina-Belgica-Str. 2
63450 Hanau

Hiermit stellt der Unterzeichner

Strafantrag

gegen

Hausverwalter Hr. Achim Lapp, Maintal, sowie gegen Unbekannt

wegen

vorsätzlicher Sachbeschädigung gem § 303 sowie aus allen rechtlichen Gründen

Zum Sachverhalt:

Der Beschuldigte betreut u.a. das Objekt der WEG Schillerstr. 7 in Maintal Bischofsheim als Hausverwalter.

Zum 11.01.2026 trat in den oberen Stockwerken des 14-stöckigen Wohngebäudes ein Wasserschaden auf. Die Störung stellte sich als eine permanente heraus.

Unter dem 13.01. versuchte der Antragsteller erfolglos den Hausverwalter per Fax zu erreichen.

Am 14.01. forderte der Antragsteller die Hausverwaltung erstmals auf am betroffenen Strang vorläufig das Wasser abzustellen.

Das Wasser wurde nicht abgestellt.

Am 16.01. forderte der Unterzeichner einen Mitarbeiter des Hausmeisterdienstes im persönlichen Gespräch auf, vorläufig das Wasser abzustellen.

Das Wasser wurde auch von diesem nicht abgestellt.

Ob dies in Absprache mit der Hausverwaltung geschah ist dem Antragsteller nicht bekannt, aber wahrscheinlich.

Am 22.01. informierte ein weiterer Eigentümer die Hausverwaltung über den Wasserschaden.

Das Wasser wurde immer noch nicht abgestellt.

Die Hausverwaltung sandte daraufhin allerdings zwei Gutachter in das Objekt, die die betroffenen Wohnungen aufsuchten. Die Gutachter informierten noch am gleichen Tag die Hausverwaltung über die mögliche Schadensursache und darüber, dass inzwischen 4 Stockwerke betroffen waren.

Das Wasser wurde wieder nicht abgestellt.

Am 23.01 forderte der Antragsteller die Hausverwaltung erneut per Email auf, dass Wasser abzustellen. In diesem Schreiben setzte der Antragsteller seinem Hausverwalter eine Frist bis zum 28.01. und kündigte die Einleitung gerichtlicher Schritte an.

Das Wasser wurde auch weiterhin nicht abgestellt.

Dieses Schreiben ging der Hausverwaltung noch einmal per Briefpost am 27.01.zu.

Das Wasser wurde auch jetzt nicht abgestellt.

Am 29.01. wurde schließlich durch einen Beauftragten die Schadensursache durch Reparatur behoben. Das Eindringen von weiterer Feuchtigkeit in die Wohnung des Antragstellers hörte daraufhin unmittelbar auf und kam zum Erliegen.

Durch die fortdauernde Verzögerung bzw. grundsätzliche Weigerung des Hausverwalters das Wasser abzustellen sind dem Antragsteller in der von ihm selbst bewohnten ETW Schäden in Höhe von bis zu 6000 Euro entstanden.

Und wäre er zufällig nicht zuhause gewesen und hätte somit nicht im Stundentakt das Wasser vom Küchenboden wischen können, wäre seine Wohnung (und wohl auch die darunterliegenden) komplett überschwemmt worden - der Schaden wäre 5 mal so hoch und die Bewohner müssten monatelang ausziehen.

Der Beschuldigte (oder seine Stellvertreter oder Vollmachtnehmer) **handelten vorsätzlich.**

Als Hausverwalter des Objekts haben sie eine Garantenstellung in Bezug auf das Schutzgut und haben sowohl für die Aufrechterhaltung der Ordnung als auch für das Gemeinschaftseigentum eine gesetzliche Schutzpflicht, die sich bei Gefahr im Verzug indirekt auch auf Sondereigentum und Privateigentum ausdehnt.

Daher ist die Unterlassung der vorgeschriebenen Handlungen zur Schadensminderung oder -verhinderung hier, ähnlich wie bei der Hilfe am Unfallort, mit einer vorsätzlichen Tatbegehung gleichzusetzen.

Dabei wäre die Tat sogar wohl schon strafbar, wenn sie aus grober Fahrlässigkeit begangen worden wäre. Hier aber liegt zweifelsfrei ein dolus directus 1. Ordnung vor, da auch explizite Bitten das Wasser abzustellen und die Rückmeldung des technischen Gutachters allesamt ignoriert wurden.

Die Tat kann auch nicht aus Irrtum begangen worden sein. Als Hausverwalter mit 30 Jahren Berufserfahrung weiß man, was es bedeutet, wenn 4 Wohnungen unter Wasser stehen, und man weiß auch, was das für Einbauküchen und Parkettfußböden - oder für die Schimmelbildung und die Bausubstanz bei Minusgraden im Januar - bedeutet.

Man weiß als erwachsener Mensch auch, dass man Wasserschäden minimieren kann, indem man den Wasserhahn zudreht.

Einen rechtfertigenden - oder auch nur rationalen - Grund dafür das Wasser am Strang nicht abzustellen wenn ein Wasserschaden auftritt, existiert nicht. Es wäre 2 Minuten Arbeit gewesen - viel weniger als jetzt die Schäden zu regulieren - und hätte gleichzeitig zu keinerlei Nachteilen für die Beschuldigten geführt.

Es handelt sich nicht um ein singuläres Ereignis, **es besteht Wiederholungsgefahr.**

1.) Bereits im Sommer 2018 wurden aufgrund der Fehlleistungen der Hausverwaltung Lapp im Objekt mehrere Wohnungen nass, weil bei der Stranganierung (trotz der mehrfachen Hinweise des Antragstellers...) konsequent vergessen wurde, das oberste Stockwerk mit zu beauftragen, so dass dessen Bewohner ständig Wasser in die nicht mehr vorhandenen Abwasserrohre schütteten.

2.) Nach Abschluss ebendieser Stranganierung hatte damals der Hausmeisterdienst das Wasser wieder angestellt, noch bevor überhaupt alle Anlagen montiert gewesen waren. Hätte der Antragsteller seinerzeit nicht geistesgegenwärtig die (geöffnet eingebauten) Haupthähne vorsorglich selbst zugezogen, hätte bereits damals dadurch seine Wohnung unter Wasser gestanden.

3.) Die Firma, die 2018 die neuen Haupthähne eingebaut hat, hat in der Wohnung des Antragstellers keinen funktionierenden Absperrhahn für das Warmwasser eingebaut. Hier besteht bis heute eine grundsätzlich Gefahr, dass Wasser ins Objekt austritt, wenn der zweite Hahn irgendwann einmal auch versagen sollte.

Mein damaliges Schreiben an die Hausverwaltung mit der Bitte um Nachbesserung blieb ebenfalls unbeantwortet und unbearbeitet.

4.) Bereits im Juni 2025 hat der Antragsteller die Hausverwaltung gebeten darauf hinzuwirken, dass die Mieter in der obersten Etage nicht ständig Überschwemmungen im Bad verursachen. Hiervon war zwar nicht die Wohnung des Antragstellers betroffen sondern die daneben und das Gemeinschaftseigentum, aber auch hierauf hat die Hausverwaltung weder geantwortet noch irgendeine Handlung begangen um das Problem abzustellen.

Die Beschuldigten zeigen in Bezug auf den hiesigen Vorgang keinerlei Einsehen und halten ihre gravierende Fehlleistung für ganz normal.

Mein Schreiben vom 22.01. hat die Hausverwaltung Lapp erst am 02.02. beantwortet und mir dann dort sinngemäß erklärt, man habe doch "sofort reagiert" - während meine Bitte das Wasser abzustellen auch im Nachhinein noch geflissentlich ignoriert wird. Mein Schreiben vom 14.01. will er nicht bekommen haben.

Deutlicher kann es sich nicht mehr zeigen, dass eine ständige Wiederholungsgefahr für weitere solche Taten besteht.

Es besteht ein **öffentliches Interesse** an der Verfolgung. Hausverwalter haben oft Tausende von Kunden und der Gesetzgeber hat ihnen auch nicht unbegründeterweise die mit Hausverwaltung verbundenen Schutzpflichten auferlegt, auf deren Erfüllung sich ihre zahlenden Kunden, deren Versicherungen und ggf. deren Mieter verlassen.

Maintal, den 13.04.2026

Roman Thilenius