

Zugang zur Lüftungsanlage im Wohnbau – Verantwortung der Eigentümer/-innen & Mieter/-innen

S i m o n J . W e b e r

Dipl. Wirtschaftsjurist (FH)

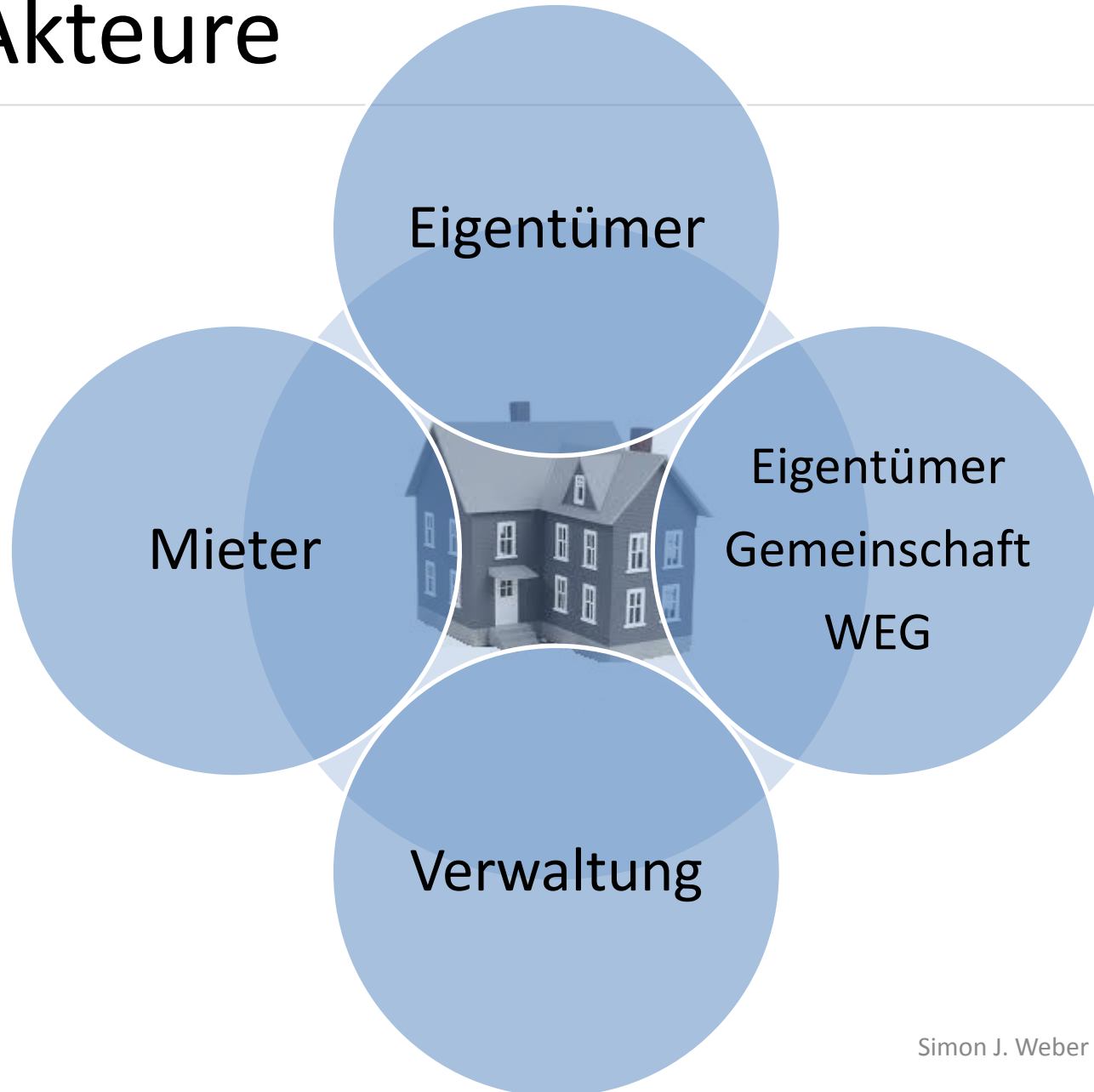
Springerstraße 4, 81477 München

simonjweber@me.com

Überblick

- Die Akteure
 - Eigentümer/-gemeinschaft
 - Verwalter
 - Mieter
- Die rechtliche Beziehung
- Die Rechtsquellen
 - Verwaltervertrag
 - Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung
 - Mietvertrag
- Verantwortung
 - Eigentümer/-gemeinschaft
 - Verwalter
 - Mieter

Die Akteure



Die rechtliche Beziehung



Die Rechtsquellen

Teilungserklärung

Mit der Teilungserklärung wird **sachenrechtlich** das **Wohnungs- und/oder Teileigentum** begründet.

In den vom Wohnungseigentumsgesetz gesetzten Schranken kann die Teilungserklärung bestimmen, welche **Gebäudeteile** in **Sondereigentum** stehen und welche **Gemeinschaftseigentum** sind.

Die Rechtsquellen

Gemeinschaftsordnung

In der GemO wird das Verhältnis der **Wohnungseigentümer untereinander** geregelt.

Dies gilt für die **Stimmrechtsregelung**, die **Kostentragung** und die **Rechte und Pflichten** der Teileigentümer.

Die **GemO** muss rechtlich von der **Teilungserklärung getrennt** betrachtet werden.

Die rechtliche Beziehung



Die Rechtsquellen

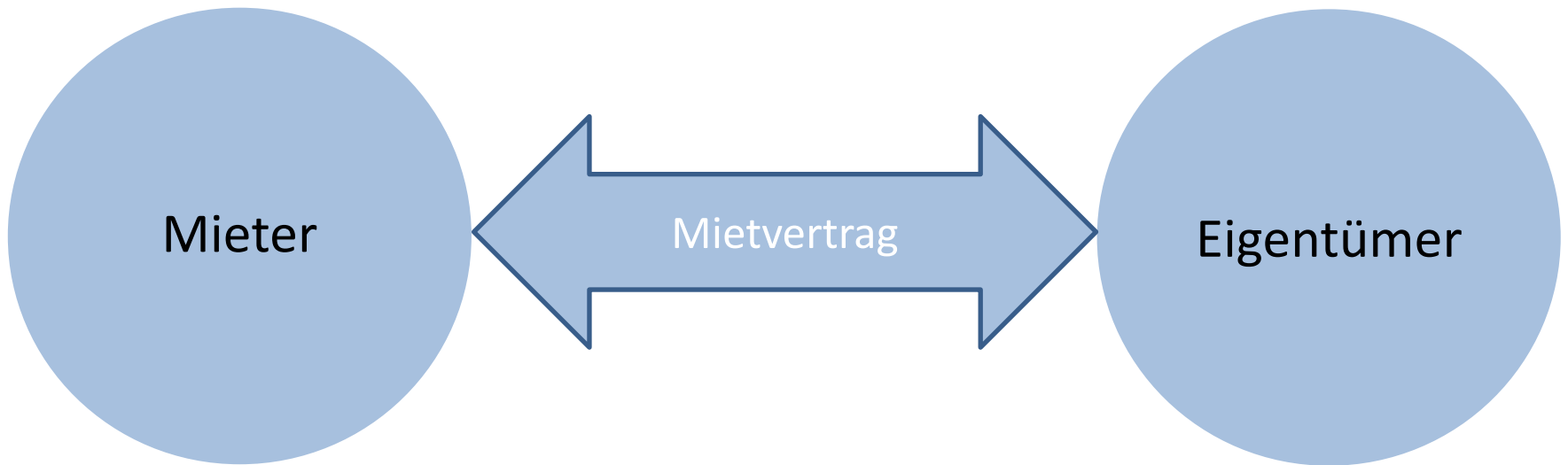
Verwaltervertrag

Der **Verwaltervertrag** regelt die Rechtsbeziehung zwischen **Verwalter** und der **WEG**.

Keine Regelungen der Beziehung von **Eigentümern** untereinander.

Im Verwaltervertrag kann **nicht** wirksam das **Betretungsrecht** des **Verwalters** zum **Sondereigentum** geregelt werden.

Die rechtliche Beziehung



Die Rechtsquellen

Mietvertrag

Im **Mietvertrag** kann das **Betreten** und **Besichtigen** der **Mieträume** durch den Vermieter und/oder von diesem **beauftragte Dritte** geregelt werden.

Mangels konkreter gesetzlicher Regelungen gilt die **Rechtsprechung**.

Mietvertrag

Das Betretungsrecht muss **nicht** explizit im **Mietvertrag** erwähnt werden.

Regelung, die einen **regelmäßigen** und **unbegründeten** Betretungstermin formulieren, sind **nichtig**.

Mietvertrag

Ein Betretungsrecht besteht zur **Erhaltung** eines **vertragsmäßigen Gebrauchs**. Damit im Wesentlichen für **Prüfung, Reparatur** und **Wartung** der Mietsache, für die auch Fachleute hinzugezogen werden dürfen.

Der **Termin** muss dem Mieter **rechtzeitig angekündigt** werden. (Ausnahme: Gefahrenabwehr). Hierbei sollte der Mieter, im Fall der **Verhinderung**, zur Nennung eines **Ersatztermins** aufgefordert werden.

Die Rechtsquellen

Sondereigentum

Wohnungseigentum ist das **Sondereigentum** an einer Wohnung in Verbindung mit dem **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das **Sondereigentum** an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Die Rechtsquellen

Sondereigentum

Gegenstand des **Sondereigentums** sind die bestimmten Räume **sowie** die zu diesen Räumen gehörenden **Bestandteile** des Gebäudes, die **verändert, beseitigt** oder **eingefügt** werden können, **ohne** dass dadurch das **gemeinschaftliche Eigentum** oder ein auf Sondereigentum **beruhendes Recht** eines anderen **Wohnungseigentümers** über das zulässige Maß hinaus **beeinträchtigt** oder die äußere Gestaltung des Gebäudes **verändert** wird.

Die Rechtsquellen

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die **Teile, Anlagen und Einrichtungen** des Gebäudes, die **nicht** im **Sondereigentum** oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen dienen der **Versorgung** und **Entsorgung** von Sondereigentumseinheiten.

Die Rechtsquellen

Gemeinschaftseigentum

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie **Anlagen** und **Einrichtungen**, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen, sind **nicht** Gegenstand des **Sondereigentums**, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Verantwortung

Eigentümer → Eigentümergeinschaft

Der **Eigentümer** hat den **Anspruch** auf einen **ordnungsgemäßen Betrieb** der TGA.

Der **Verwalter** übernimmt die **ausführende Rolle** der Eigentümergeinschaft.

Verantwortung

Der **Mieter** hat den **Anspruch** auf einen **ordnungsgemäßen Betrieb** der **Mietsache**.

Klauseln im **Mietvertrag**, die eine **Kostenbeteiligung** des Mieters an **Instandhaltungen** regeln, sind rechtlich **umstritten**.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.