

Thema: Duldungspflichten von Wohnungseigentümern: Betretungsrecht des Verwalters

Frage: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einer Anlage mit Baujahr 1962. In den letzten Jahren standen viele Sanierungsmaßnahmen wie etwa der Fensteraustausch, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden wegen der schlechten Bausubstanz und die Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen an. Im kommenden Jahr ist eine Sanierung der Balkone vorgesehen. Ich bin es leid, dass der Verwalter und andere fremde Personen ständig durch meine Wohnung laufen. Muss ich das dulden?



RAIN Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort:

Jeder Sondereigentümer ist nach § 14 WEG verpflichtet, sogenannte Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und auf das gemeinschaftliche Eigentum zu gestatten, soweit ihm dadurch keine Nachteile entstehen, die über das im geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen. Daher haben einzelne Sondereigentümer auch solche Maßnahmen zu dulden, die im Rahmen des geordneten Zusammenlebens und zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unvermeidlich sind. Genauso muss jeder Sondereigentümer das Betreten und die Benutzung seines Sondereigentums dulden, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung gehört es zu den Kontrollpflichten des Verwalters, das gemeinschaftliche Eigentum regelmäßig zu besichtigen, um zum Beispiel etwaige Mängel hieran festhalten zu können. Daher ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 und § 14 Nr. 4 WEG befugt, zu diesem Zweck das Sondereigentum nach angemessener Vorankündigung zu betreten. Der jeweilige Sondereigentümer hat ihm hierfür den Zutritt zu gestatten.

Die Berechtigung des Verwalters auf Zutritt setzt voraus, dass objektiv betrachtet und nachprüfbar ausreichend Anhaltspunkte für die Notwendigkeit des Betretens zur Durchführung etwaiger Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung vorliegen (OLG München, 22.2.2006, 34 Wx 133/05). Der Verwalter darf hier auch dritte Personen hinzuziehen, zum Beispiel Sachverständige, Architekten oder Handwerker. Diese Personen sind ggf. zumindest nach Anzahl und mit dem jeweiligen Firmennamen dem betroffenen Sondereigentümer in dem Anschreiben anzukündigen, damit dieser sich darauf einstellen kann. Weigert sich ein Sondereigentümer, die Handwerker nach deren Beauftragung in die Wohnung zu lassen, kann die Gemeinschaft dies unter Umständen sogar im Rahmen einer einstweiligen Verfügung durchsetzen (LG Hamburg, 27.11.2013, 318 S 34/13).

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

