

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [326]

Miteigentümer haben keinen Anspruch auf Schlüssel für fremde Haustüren!

1. Auch wenn die Hauseingangstüren in einer Mehrhausanlage zum Gemeinschaftseigentum gehören, hat nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln.

2. Es ist bei Mehrhausanlagen anerkannt, dass der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an bestimmten Bereichen der anderen Häuser hat.

3. Diese Einschränkung ergibt sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB.

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021 - Az. 11 S 88/19

Der Fall:

Es ging um eine Wohnungseigentümergeinschaft mit mehreren Häusern, wobei die Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften vorsah.

Der Kläger verlangte die Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür eines anderen Hauses.

Dies vor dem Hintergrund, dass er über diese Tür schneller zu seinem neuen Keller gelangen wollte, den er aber auch über einen Innenhof erreichen konnte.

Das Problem:

Ein interessanter Fall für die Praxis. Das Gericht musste klären, ob der Umstand der Untergemeinschaften dazu führt, dass die anderen Miteigentümer nur die Schlüssel ihrer eigenen Untergemeinschaft haben können oder – da es sich immer noch um eine Wohnungseigentümergeinschaft

– auch die Schlüssel der anderen Untergemeinschaften.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der geltend gemachte Anspruch auf Übergabe von drei Schlüsseln zur Hauseingangstür der von den Beklagten bewohnten Teilhausanlage ergibt sich nicht.

Grundsätzlich steht zwar den Wohnungseigentümern der Mitgebrauch am gemeinschaftlichen Eigentum unabhängig von der Größe oder Anzahl der ihnen zustehenden Miteigentumsanteile in gleichem Umfang zu, es sei denn es liegt eine nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. vereinbarte oder nach § 19 Abs. 1 WEG n.F. beschlossene Benutzungsbeschränkung vor.

Es ist bei Mehrhausanlagen anerkannt, dass der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an manchen Bereichen des fremden Hauses hat.

Im Wege einer (ggf. ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung ergibt sich diese Einschränkung (vgl. MüKoBGB/Scheller, 8. Aufl. 2021 Rn. 12, WEG § 16 Rn. 12) bzw. aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB (BGH NZM 2014, 303 Rn. 12; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 7).

Praxis-Tipp:

Das Gericht hat noch auf folgendes hingewiesen:

Soweit ein Bedarf besteht, ist allerdings dem Kläger der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (Hausflur) über die

fragliche Hauseingangstür zu gewähren, zumal sich im dahinterliegenden Flur auch die Zähler für Wasser und Strom befinden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ