

Gemeinschaftseigentum Nutzungsregelungen

Das Gemeinschaftseigentum dürfen alle Wohnungseigentümer und deren Mieter unter Beachtung und Einhaltung von Bestimmungszweck und Hausordnung benutzen. Dabei kann es sich zum Beispiel um gemeinschaftliche Autostellplätze, Hauseingänge, Treppenhäuser, Dachböden, Kamin oder Antennenanlagen handeln.

Gebrauchsregelungen

Sie können mit Ihren Miteigentümern die Art und Weise des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 15 WEG beschließen. Geregelt werden darf allerdings nur der ordnungsgemäße Gebrauch. Sie können also beispielsweise keinen Miteigentümer willkürlich von einzelnen Räumen, die im Allgemeingut stehen, ausschließen.

Solche Gebrauchsregelungen werden meist in einer Hausordnung getroffen. Jeder Miteigentümer kann die Aufstellung einer Hausordnung verlangen, damit u.a. Folgendes geregelt ist:

- Gartenpflegearbeiten
- Winterdienste
- Abstellen von Kinderwagen
- Ruhezeiten
- Tierhaltung

Auf Störungen rechtssicher reagieren

Sie und Ihre Mieter können sich sowohl in Ihrem Sondereigentum als auch in dem Gemeinschaftseigentum gestört fühlen. Jeder Miteigentümer hat einen direkten Anspruch auf Unterlassung der Störung.

Beispiel

Der Eigentümer in der Wohnung über Ihrer Wohnung hält die Ruhezeiten nicht ein. Sie können daraufhin direkt gegen ihn vorgehen, auch mit Hilfe des Gerichts. Sie müssen nicht erst eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft herbeiführen.

Häufig kommt es auch vor, dass andere Nutzer, sprich Mieter, Ihr Eigentum stören. Dann gehen Sie gegen den vermietenden Miteigentümer vor. Und bedenken Sie: Ein Mieter kann sich durchaus im Rahmen des von ihm abgeschlossenen Mietvertrags rechtmäßig verhalten und trotzdem gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßen.

Beispiel

Im Erdgeschoss befinden sich Gewerberäume. Nach der Gemeinschaftsordnung ist der Betrieb einer Imbissgaststätte dort untersagt. Ein anderer Eigentümer hat nun einen dieser Räume zum Betreiben eines Imbisses vermietet. Der Imbiss-Mieter macht im Verhältnis zu seinem Vermieter durchaus alles richtig. Deshalb gehen Sie

gegen den vermietenden Miteigentümer vor, der die Gemeinschaftsordnung missachtet.