

## **Miteigentümer stört das Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaft muss auf Unterlassen klagen**

Leider gibt es in den Wohnanlagen auch immer wieder Bewohner/Miteigentümer die das Gemeinschaftseigentum wie ihr Sondereigentum nutzen? Auf einmal stehen im gemeinschaftlichen Hausflur Schuhschränke, Kleiderständer oder verschiedenste Dekorationsgegenstände, die Ihnen den Durchgang durch den Flur erschweren. In so einem Fall wollen Sie diese unzulässige Nutzung des Gemeinschaftseigentums natürlich unterbinden. Doch wie so oft, wenn Sie den fraglichen Miteigentümer auffordern, die Gegenstände aus dem Flur zu entfernen, stoßen Sie auf taube Ohren. Dann hilft nur noch der Gang zum Gericht. Allerdings ist das nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz nicht mehr Ihre Aufgabe. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Ihre Miteigentümer wegen der Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am Gemeinschaftseigentum obliegt jetzt allein Ihrer Gemeinschaft (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 28.01.21, Az. 2-13 S 155/19).

## **Eigentümer übertrieb es mit der Nutzung von Stellplatz und Hausflur**

Im entschiedenen Fall ging es um Wohnungseigentümer, die einen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Parkplatz zum Abstellen ihres PKWs nutzten. Außerdem stellten sie im Hausflur vor ihrer Wohnungstür eine Bank und einen Blumenständer ab. Hiermit war ein Miteigentümer nicht einverstanden. Er hielt die Nutzung von Stellplatz und Flur für unzulässig und erhob Klage auf Unterlassen dieser Nutzung.

## **Gemeinschaftseigentum betroffen, keine Klage durch Eigentümer**

Die Klage hatte keinen Erfolg. Denn der klagende Eigentümer war nicht aktivlegitimiert, das heißt, er war für die Erhebung einer solchen Klage nicht zuständig. Nach dem seit dem 01.12.2020 geltenden WEG ist ausschließlich die Gemeinschaft für die Geltendmachung von Ansprüchen auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig (§ 9a Absatz 2 WEG). Der einzelne Eigentümer ist nicht mehr berechtigt, diese Ansprüche gerichtlich geltend zu machen.

**Fazit:** Dieses Urteil verdeutlicht die Rechtslage nach dem neuen WEG: Geht es um eine Störung des Gemeinschaftseigentums, ist allein Ihre Gemeinschaft berechtigt, dagegen im Klageweg vorzugehen. Erheben Sie als einzelner Eigentümer in so einem Fall Klage, werden Sie den Prozess selbst dann verlieren, wenn Sie in der Sache Recht haben. Möchten Sie also gegen eine unzulässige Nutzung des Gemeinschaftseigentums im Klageweg vorgehen, machen Sie die Angelegenheit zum Thema Ihrer Eigentümerversammlung. Ihre Gemeinschaft entscheidet dann durch einen mehrheitlichen Beschluss darüber, ob tatsächlich Klage gegen den störenden Eigentümer erhoben werden soll. Übrigens: Sofern ein Miteigentümer Ihr Sondereigentum stört, ist Ihre Eigentümergemeinschaft nicht zuständig. Gegen solche Störungen können Sie nach wie vor eigenständig im Klageweg vorgehen.