

Aktuelle Hinweise 23/2010 – Wohnungseigentumsrecht

Hausverbot gegen Besucher einer Eigentümerin durch die Wohnungseigentümersammlung

Mit dieser Frage hat sich das Bundesverfassungsgericht im Rahmen seines Urteils vom 06.10.2009 Az.: 2 BvR 693/09 befaßt.

Hintergrund war die Frage der Reichweite von Art. 14 GG.

Aus Art. 14 GG leitet sich das Recht des Eigentümers ab, darüber zu entscheiden, ob eine Überlassung der Nutzung seiner Wohnung an Dritte oder eine gemeinschaftliche Nutzung mit dem Dritten erfolgt.

Für das Sondereigentum ist dieses Recht in § 13 Abs. 1 WEG ausdrücklich begründet.

Danach kann der Sondereigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile grundsätzlich nach Belieben nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen, soweit keiner der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 14 Nr. WEG).

Inwieweit dürfte deswegen die Wohnungseigentümergeinschaft hier eingreifen.

Das BverfG stellt klar, dass wenn ein Wohnungseigentümer erhebliche Nachteile, iSd. § 14 Abs. 1 WEG verursacht, er von jedem Wohnungseigentümer nach § 15 III WEG oder § 1004 BGB auf Unterlassung in Anspruch genommen werden kann.

Der Unterlassungsanspruch kann auch nach h.A. gegenüber einem Dritten, der das Sondereigentum störend nutzt geltend gemacht werden.

Der Unterlassungsanspruch kann dabei von jedem einzelnen Wohnungseigentümer, aber auch von der Gemeinschaft als gemeinschaftsbezogener Anspruch nach § 10 VI 3 WEG geltend gemacht werden.

Was versteht man aber nun unter einem erheblichen Nachteil nach § 14 WEG.

Der Begriff des Nachteils stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar.

Allgemein wird darunter jede nach objektiven Kriterien gegebene, nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung verstanden.

Dem Grundsatz bejahte das BverfG damit die Möglichkeit der Erteilung eines Hausverbots durch die WEG, wobei es stets eine Frage des Einzelfalls darstellt, ob das Recht gegen den Störer nicht durch andere geeignete Mittel erreicht werden kann, z.B durch Unterlassung der konkreten Handlung erreicht werden kann, bevor ein Hausverbot ausgesprochen wird.

Stuttgart, 14.04.2010