

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe November 2021

Kein Anspruch auf Schlüssel für fremde Haustür

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021; 11 S 88/19

Ein Wohnungseigentümer in einer Mehrhausanlage verklagte die Eigentümer der Einheiten in einem der anderen Häuser auf Überlassung von drei Schlüssel zu der dortigen Hauseingangstür, um Zugang zu den dort belegenen Zähleranlagen zu bekommen.

Das LG Karlsruhe wies den Antrag ab. Bei Mehrhausanlagen sei anerkannt, dass der jeweils hausfremde Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an manchen Bereichen des fremden Hauses habe. Im Wege einer (ggf. ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung ergebe sich diese Einschränkung bzw. aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB.

Dass dies zutreffend sei, zeige ein Vergleich zu einer Einhausanlage. Auch wenn die einzelnen Wohnungseingangstüren in einer gewöhnlichen mehrstöckigen WEG-Anlage oder die jeweiligen Hauseingangstüren in einer WEG-Mehrhausanlage (z.B. WEG-Reihenhaussiedlung) zum Gemeinschaftseigentum gehörten, habe naturgemäß doch nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln, denn sonst wären das Alleinnutzungsrecht des jeweiligen Sondereigentümers an den dahinter befindlichen

Flächen, sein nachvollziehbares Sicherheitsbedürfnis und der Schutz seiner Privatsphäre faktisch ausgehebelt.

Soweit ein Bedarf bestehe, sei allerdings "hausfremden" Wohnungseigentümern der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (Hausflur) über die fragliche Hauseingangstür zu gewähren, zumal wenn sich im dahinterliegenden Flur auch die Zähler für Wasser und Strom befänden. Dazu bedürfe es aber nicht der dauerhaften Überlassung von Schlüsseln zur fraglichen Hauseingangstür.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Kein Anspruch auf erstmalige Herstellung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums?

LG Hamburg, Urteil vom 16.06.2021; 318 S 68/19

Wird das Wohnungseigentum abweichend vom Aufteilungsplan erstellt, so liegt darin keine bauliche Veränderung.

Für einen Rückbau-/Beseitigungsanspruch gegen einzelne Eigentümer unter dem Gesichtspunkt der erstmaligen plangerechten Herstellung des Gemeinschaftseigentums fehlt deren Passivlegitimation.

Der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustands kann nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgeschlossen sein, wenn der Rückbau nicht zumutbar ist. [Link zum Urteil](#)

Rechtfertigen Hausgeldrückstände die Entziehung eines Wohnungseigentums?

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 04.10.2021; 2-13 S 9/21 (nicht rechtskräftig)

Fortlaufende, nicht nur geringfügige Hausgeldrückstände begründen eine Pflichtverletzung, die zu einer Entziehung des Wohnungseigentums berechtigt, obgleich das neue Wohnungseigentumsgesetz den Zahlungsrückstand nicht mehr als Entziehungsgrund auflistet. [Link zum Urteil](#)

Wenn Sie das Verwalter-Telegramm nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de