

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [481]

Was kann ein Sondereigentümer gegen Störungen des Mieters unternehmen?

1. Eigentümer haben ein eigenständiges Klagerecht gegenüber Mietern in Fällen der Störung des Eigentums, unabhängig von Maßnahmen der Hausverwaltung.
2. Mieter sind verpflichtet, sich an die Hausordnung zu halten und dürfen keine unzumutbaren Belästigungen für andere Eigentümer oder Bewohner verursachen.
3. Die Durchsetzung von Rechten gegen Mieter kann direkt durch den Eigentümer erfolgen, wenn es sich um eine Beeinträchtigung des eigenen Eigentums handelt.

OLG München, Urteil vom 31.01.2024, Az. 7 U 7576/21

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer klagte gegen einen Mieter einer anderen Wohneinheit, weil dieser durch anhaltende Ruhestörungen und die missbräuchliche Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen den Hausfrieden störte.

Der Eigentümer der betroffenen Einheit wandte sich an die Verwaltung, die jedoch keine Maßnahmen ergriff. Daraufhin entschied sich der Eigentümer, direkt gegen den Mieter vorzugehen. Der Fall wurde vom Amtsgericht abgewiesen, das Landgericht bestätigte die Entscheidung, und das Verfahren landete schließlich vor dem Oberlandesgericht München.

Das Problem:

Im Zentrum des Falls stand die Frage, ob ein Wohnungseigentümer direkt gegen einen Mieter vorgehen kann, ohne dass die Verwaltung oder die GdWE (=Wohnungseigentümergeinschaft) aktiv werden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Oberlandesgericht München entschied

zugunsten des klagenden Wohnungseigentümers. Es stellte klar, dass ein Wohnungseigentümer ein eigenes Recht auf Abwehr unzumutbarer Beeinträchtigungen hat, auch wenn diese von einem Mieter ausgehen. Dabei kann er sich direkt auf die Einhaltung der Hausordnung und die gesetzlichen Regelungen zur Eigentumssicherung stützen. Die Entscheidung betonte, dass die GdWE nicht immer zwingend eingeschaltet werden muss, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer unmittelbar betroffen ist.

Praxis-Tipp:

Sollten sich Wohnungseigentümer in ihrem Sondereigentumsbereich „gestört“ fühlen, müssen sie die Abwehransprüche grundsätzlich selbst geltend machen (auch vom BGH bereits mehrfach entschieden).

Der Wohnungseigentümer kann auch sofort selbst gegen den Mieter vorgehen.

Die Verwaltung bzw. GdWE kann nur Ansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums verfolgen. Im Zweifel sollte rechtlicher Rat eingeholt werden, da die Differenzierung der möglichen Ansprüche nicht immer von der Verwaltung geprüft werden kann ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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