

Ein Wohnungseigentümer kann berechtigt sein ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) das Treppenhaus zu dekorieren – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 14.03.2019, 2 – 13 S 94/18

I.

Eine WEG besteht aus Flächen, welche einem Eigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet sind (Sondereigentum) und Flächen, welche der Allgemeinheit zugeordnet sind (Gemeinschaftsflächen). Zu diesen Gemeinschaftsflächen gehört insbesondere das Treppenhaus. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, ob ein Wohnungseigentümer ohne Genehmigung der WEG das Treppenhaus dekorieren darf.

II.

Soweit aus den Urteilsgründen des LG Frankfurt/Main erkennbar, sind Kläger und Beklagte Wohnungseigentümer in einer WEG. Die Beklagten haben im Treppenhaus nahe den zur Außenseite liegenden Fenstern, auf und vor dort befindlichen Absätzen sowie vereinzelt vor Wohnungseingangstüren Pflanzen sowie dazugehörig Töpfe bzw. Metallständer für Töpfe und andere Dekorationsgegenstände gestellt. Erstinstanzlich sind die Beklagten dazu verurteilt worden, diese Gegenstände wieder zu entfernen. Das LG Frankfurt/Main hat auf die Berufung hin die Klage abgewiesen. Nach der im konkreten Fall gegebenen Dekoration des Treppenhauses liege kein erheblicher Nachteil der übrigen Wohnungseigentümer und auch keine faktische Alleinnutzung.

III.

1.

Die Gemeinschaftsflächen können von jedem Eigentümer in gleichem Maße genutzt werden. Unzulässig ist eine Nutzung, welche andere Wohnungseigentümer von der Nutzung ausschließen würde.

Beispiel: 1. Zu einer WEG gehört eine Rasenfläche. Wohnungseigentümer E baut auf einem Teil dieser Rasenfläche einen dauerhaften Holzschuppen, zu dem er allein einen Schlüssel besitzt.

2. Wie in Beispiel 1 existiert eine Rasenfläche. Wohnungseigentümer E stellt mittags für 2 Stunden einen Gartenliege auf und sonnt sich dort. Nach Benutzung baut er die Liege wieder ab.

Im Beispielsfall 1 werden die übrigen Eigentümer dauerhaft von der Nutzung der durch den Holzschuppen belegten Fläche ausgeschlossen, da die bebaute Fläche nicht anderweitig genutzt werden kann. Im Beispielsfall 2 dagegen sind die übrigen Eigentümer nicht daran gehindert ebenfalls Liegestühle auf der Gartenfläche aufzustellen und sich ebenfalls zu sonnen.

2.

Die Nutzung der Gemeinschaftsfläche kann ebenfalls unzulässig sein, wenn die anderen Wohnungseigentümer durch die konkrete Nutzung erheblich beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung könnte etwa vorliegen, wenn ein Gartenzwerg mit obszönen Gesten (Gartenzwerg mit Stinkefinger) aufgestellt würde oder eine übelriechende Pflanze.

Den Eigentümern steht es frei, die Nutzung der Gemeinschaftsfläche durch Beschluss zu regeln, soweit nicht Vereinbarungen entgegenstehen.

IV.

Gemeinschaftsflächen können von allen Wohnungseigentümern in gleichem Maße genutzt werden. Im Einzelfall kann eine Nutzung unzulässig sein. Da es im Einzelfall schwierig sein kann abzugrenzen, ob eine zulässige oder unzulässige Nutzung vorliegt, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.