

Das Kellerabteil im Mehrfamilienhaus

Richtige Zuordnung und Fremdbelegung

Der Fall

Eigentumsübertragungen und Neuvermietungen innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften führen nicht selten zu fehlerhaften Belegungen von Sondereigentum. Mangelnde Kenntnis des Eigentümers oder des Vermittlers über das grundbuchrechtliche Sondereigentum „Kellerabteil“ sind ebenso die Ursache, wie Versehen. Sicher steckt in seltenen Fällen auch Absicht dahinter, Abstellflächen für eigene Zwecke zu nutzen, insbesondere bei leerstehenden Kellerräumen.

Die Zuständigkeiten

Die Beschlagnahme von Sondereigentum durch fremde Dritte ist grundsätzlich durch den betroffenen Eigentümer zu lösen. Ihm steht die ausschließlich die Nutzung seines Eigentums zu, ergo ist die Unterlassung einer unberechtigten Nutzung durch Dritte dessen Individualanspruch.

Dem Immobilienfachverwalter der Eigentümergemeinschaft obliegt ausschließlich die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Tatsächlich unzuständig, darf er gar nicht tätig werden. Es fehlt ihm grundsätzlich hierzu die Legitimation. Andererseits ist es Eigentümergemeinschaften möglich, die individuellen Ansprüche einzelner oder aller Eigentümer durch Beschluss gem. WEG § 10, Absatz 6, an sich zu ziehen. Womit die Eigentümergemeinschaft beschlussweise festlegen kann, dass diese im Kollektiv regelt, dass jeder Eigentümer/Mieter auch das seiner Wohnung grundbuchrechtlich zugewiesene Kellerabteil nutzt.

Die Beschlussinhalte?

Ein solcher Beschluss beinhaltet umfangreiche Regelungen.

- a) Legitimation des Immobilienfachverwalters
 - aa) Grundbuchrecherche und Feststellung der richtigen Zuweisung
 - ab) zur Übermittlung einer Räumungsfrist an die Drittnutzer
 - ac) zur Anwaltsbeauftragung (bitte ausschließlich Fachanwälte für WEG-Recht) mit dem Inhalt der Unterlassung und Durchsetzung der Räumung
- b) Regelungen über die Kostentragung der zu verauslagenden Kosten sowie deren Beitreibung
- c) Regelung einer angemessenen Aufwandsentschädigung für den Immobilienfachverwalter

Die Praxis

Ob Eigentümer oder Gemeinschaft – die Durchsetzung der Räumung eines oder mehrere Kellerabteile löst eine Kettenreaktion aus. Die Organisation einer Änderung der Istbelegung von Kellerabteilen stellt eine Mammutaufgabe – oft für den Verwalter – da. Selbst, wenn die Gemeinschaft die Umsetzung nicht gem. WEG § 10, Absatz 6, an sich gezogen hat, ist dieser mit vielen Fragen und verärgerten Beteiligten konfrontiert.

Für den Fall, er unterstützt den Sondereigentümer bei seinem Vorhaben (was immer eine Sonderleistung außerhalb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt) ist dem Immobilienfachverwalter dringend zu empfehlen, hierfür eine angemessene Vergütungsvereinbarung zu treffen. Üblich ist ein Stundensatz für den Zeitaufwand.

Sofern die Eigentümergemeinschaft die Individualansprüche des einzelnen Eigentümers an sich zieht, ist ohnehin über die Vergütung des Aufwandes des Verwalters zu beschließen. So oder so – der Aufwand hierfür ist enorm. Als Anhaltspunkt kann von 3 bis 4 Stunden je Kellerabteil ausgegangen werden.

Crimmitschau, Mai 2020