



Bei einer WEG-Gemeinschaft sind im Grundbuch der Liegenschaft insgesamt nur neun einzelne Wohnungseinheiten als Eigentumswohnungen eingetragen, jedoch ist in der Wohnanlage noch eine weitere als Wohneinheit genutzte Raumeinheit gelegen, welche über einen langen Zeitraum hinweg in der Gemeinschaft wie eine zehnte Wohnungseinheit, welche ebenfalls einem bestimmten Eigentümer in der WEG-Gemeinschaft zugehörig ist, dem auch eine der neun Wohnungen alleinig gehörig ist, behandelt worden.

Ich bin von der Gemeinschaft zunächst mit der Klärung der grundbuchlichen Situation hinsichtlich dieser zehnten Wohneinheit betraut worden und habe hierzu insbesondere in die umfangreichen Grundakten der WEG-Gemeinschaft Einblick genommen und hierauf beruhende rechtliche Prüfungen vorgenommen, im Rahmen derer sich herausgestellt hat, dass hier zu keinem Zeitpunkt der Historie der WEG-Gemeinschaft ein rechtlich wirksam begründetes Sondernutzungsrecht an der Raumeinheit der faktischen Wohnungseinheit Nr. 10 begründet worden ist, weil auch zu keinem Zeitpunkt eine rechtlich wirksame schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Wohnungseigentümern der WEG-Gemeinschaft hierzu und dies unbeschadet einer grundbuchlichen Verankerung einer solchen Vereinbarung zur Umsetzung gekommen ist.

Damit kann die Raumeinheit der faktischen Wohnungseinheit Nr. 10, welche in der bundesdeutschen Nachkriegszeit in Frankfurt am Main und im Umland in Wohnungseigentumsanlagen als sog. „Hausmeisterwohnungen“ begründet worden sind, ohne jegliche rechtliche Beschränkung (i. S. eines bestehenden Sondernutzungsrechts für einen Wohnungseigentümer der Wohnanlage) von der WEG-Gemeinschaft als Verband -z. B. im Wege der Vermietung mit der WEG-Gemeinschaft als Verband als Vermieter -genutzt werden.

Weil die Wohnungseigentümerin der WEG-Gemeinschaft, welche neben der ihr gehörigen Wohnungseinheit auch die Raumeinheit bzw. Wohnungseinheit Nr. 10 aufgrund eines vermeintlich noch bestehenden Sondernutzungsrechts über einen langen Zeitraum hinweg selbst genutzt hat, diese ihr im außergerichtlichen Bereich offerierte Rechtslage nicht akzeptieren wollte, hat die WEG-Gemeinschaft als Verband mit mir als deren Verfahrensvertreter gegen diese Wohnungseigentümerin beim Amtsgericht Frankfurt am Main im

Jahre 2008 ein Feststellungsklageverfahren geführt, im Rahmen dessen mit Urteil v. 23.06.2009 gerichtlich festgestellt worden ist, dass die der WEG-Gemeinschaft angehörigen Wohnungseigentümer dazu berechtigt und nicht durch ein entsprechendes (Sonder-) Nutzungsrecht der beklagten Eigentümerin daran gehindert sind, die als faktische Wohnungseinheit Nr. 10 geführte Raumeinheit zu nutzen.

Download: [Urteil Amtsgericht Frankfurt am Main](#)