

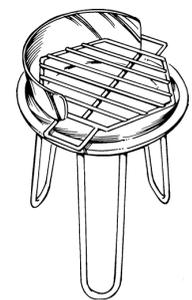
Hamburg, den 23. Januar 2013

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Nachbar

— Störungsabwehr im
Wohnungseigentumsrecht

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

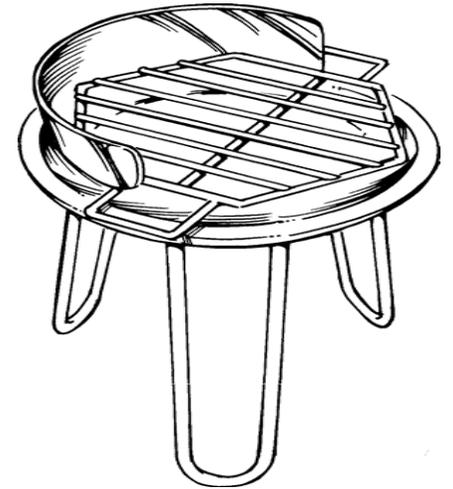
Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen einen
Wohnungseigentümer:
Grill – der Ausgangsfall



Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer E nimmt Anstoß daran, dass Wohnungseigentümer W sehr häufig auf seinem Balkon grillt und er dadurch nicht ungestört auf seinem darüber liegenden Balkon lesen kann.

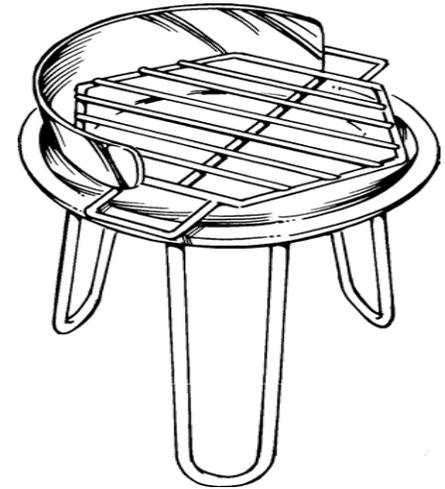
Was kann E unternehmen?



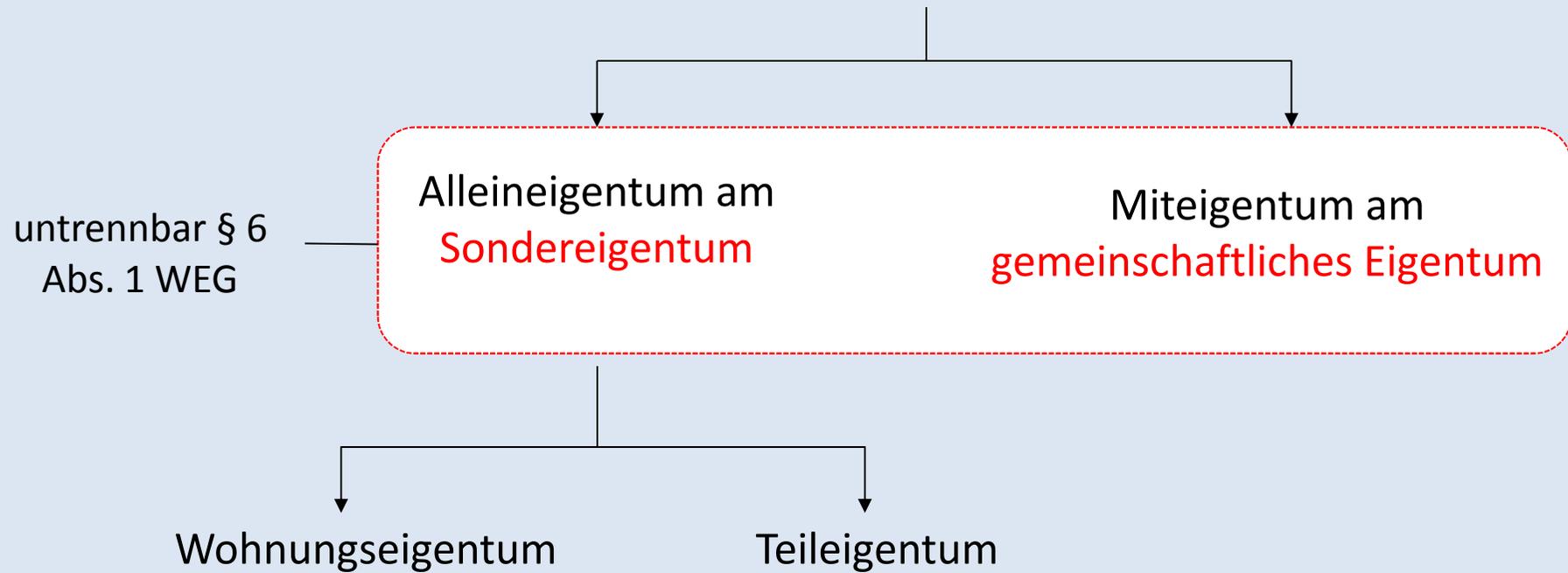
Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer E kann W auf „teilweise“ Unterlassung in Anspruch nehmen.

Ob das Sonder- oder das gemeinschaftliche Eigentum gestört wurden (Balkon!), ist hier unerheblich, die Unterscheidung ist aber wichtig.



Wohnungseigentum



Unterlassungsanspruch

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Bestimmungen der Wohnungseigentümer

- § 15 Abs. 1 WEG
 - Vereinbarungen: Laden
 - Wohnungseigentum/Teileigentum
- § 15 Abs. 2 WEG: Beschlüsse
 - Musik/Tiere
- Eintragungen des Architekten im Aufteilungsplan?
 - grundsätzlich Nein

Magna Charta der Störungen: § 14 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von dem im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Nachteil

- Der Begriff „Nachteil“ kann und muss mit außer-WEG-Wertungen gefüllt werden. Beispiele:
 - § 22 Abs. 1a BImSchG (Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden)
 - Landesbauordnungen
 - Nachbargesetze der Länder
 - öffentliches Recht
 - sogar „DIN-Normen“

Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen einen
Wohnungseigentümer:
Vergemeinschaftung



Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

Ist (auch) das gemeinschaftliche Eigentum gestört, können die Wohnungseigentümer den Störungsunterlassungsanspruch in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum „vergemeinschaften“ und zu einer Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer machen.



Beispiele

- Wohnungseigentümer W raucht seine Zigarren im Treppenhaus, weil seine Ehefrau ihm das Rauchen in der Wohnung verbietet.
- Wohnungseigentümerin W stellt den Kinderwagen im Treppenhaus ab.
- Die Kinder von Wohnungseigentümer W spielen Fußball auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wiese.



Vermeinschaftung: Auswirkungen

- eine Vergemeinschaftung begründet **die alleinige Zuständigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft
- im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf
- die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig



Verwalter und Vergemeinschaftung

Der Verwalter kann/muss für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln, soweit und in dem Umfang das Handeln beschlossen ist.

Ohne Ermächtigung, kann der Verwalter nur außerprozessual handeln und nur soweit es nicht um Verträge geht!



Verwalter und Vergemeinschaftung

Verwalter sollte dringend auf ausreichende und klare Ermächtigung hinwirken.



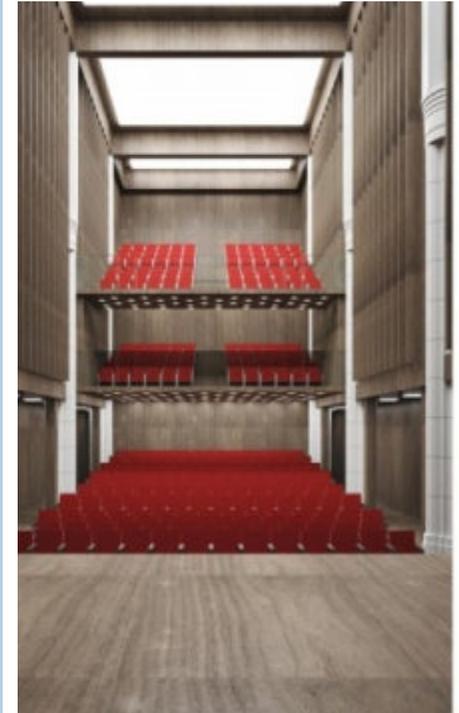
Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen einen
Wohnungseigentümer:
öffentliches Recht



Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

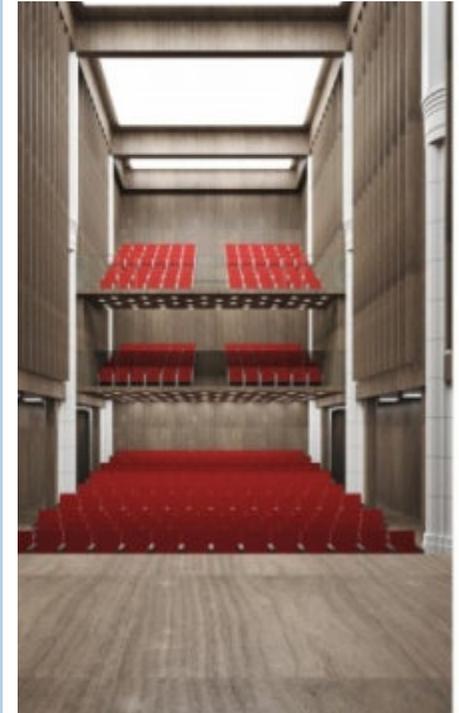
Wohnungseigentümer E nimmt Anstoß daran, dass Wohnungseigentümer W eine Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt wurde.

W hatte im erfolgreich beantragt, seine als Büro genutzte Wohneinheit im Souterrain als Laden zu gebrauchen.



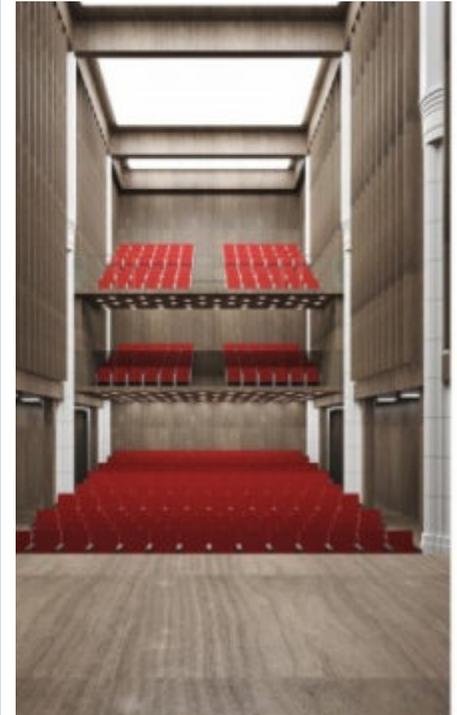
Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

Innerhalb der Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer ein und desselben
Grundstückes bestehen keine öffentlich-
rechtlichen Nachbarschutzansprüche.



Wohnungseigentümer gegen Wohnungseigentümer

- § 15 WEG
- Öffentliches Recht wirkt über § 14 Nr. 1 WEG



Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen
einen Mieter



Wohnungseigentümer gegen Mieter

- Ändert sich etwas, wenn nicht Wohnungseigentümer W grillt, sondern sein Mieter M?
 - Nein, am Maß des Erlaubten ändert sich nichts.
- Kann E gegen den Mieter vorgehen?
 - Ja.
- Kann E auch gegen Wohnungseigentümer W vorgehen?
 - Ja.



Mieter und Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer

- Mieter ist anderer Gebrauch als Vermieter durch Mietvertrag erlaubt:
 - Verdinglichte Vereinbarungen
 - Inhalt des Sondereigentums
 - Schuldrechtliche Vereinbarungen
 - streitig
 - Beschlüsse der Wohnungseigentümer
 - streitig



Störungsabwehr und Verwalter



Vorgehen des Verwalter

- Angenommen, die Hausordnung hat Bestimmungen zum Grillen getroffen: was muss der Verwalter unternehmen?
 - Hinweise
 - Abmahnen
 - Herbeiführung Beschlussfassung
- Was gilt, wenn die Hausordnung schweigt?
 - ?



Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen einen
Nachbarn: Grundfall



Wohnungseigentümer gegen Nachbarn

Wohnungseigentümer E nimmt Anstoß daran, dass Grundstücksnachbar G sehr häufig auf seinem Balkon grillt und er dadurch nicht ungestört auf seinem dem Balkon gegenüber liegenden Balkon lesen kann.

Was kann E unternehmen?



Wohnungseigentümer gegen Nachbarn

- Es kommt darauf an, welches Eigentum gestört ist:
 - Sondereigentum
 - gemeinschaftliches Eigentum



Sondereigentum

Ist das Sondereigentum gestört, kann der gestörte Wohnungseigentümer gegen den Nachbarn vorgehen und diesen nach § 1004 BGB auf Unterlassung in Anspruch nehmen.



Gemeinschaftliches Eigentum

Ist das gemeinschaftliche Eigentum gestört, kann nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Nachbarn vorgehen und diesen nach § 1004 BGB auf Unterlassung in Anspruch nehmen.

Soll der Verwalter handeln, muss er ermächtigt werden.



Beispiel

Ein Wohnungseigentümer will die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **verpflichten**, außergerichtlich und gerichtlich die **Beseitigung** eines von ihm behaupteten Überbaus durchzusetzen.

Bei einem rechtswidrigen und unentschuldigtem Überbau sind die Ansprüche auf Beseitigung des Überbaus und Herausgabe der Grundstücksfläche **gemeinschaftsbezogen** i. S. d. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.



Gemeinschaftliches Eigentum

Nach h.M. kann ein Wohnungseigentümer zur Störungsabwehr „rückermächtigt“ werden.



Störungsabwehr durch einen
Wohnungseigentümer gegen einen
Nachbarn: öffentliches Recht



Wohnungseigentümer gegen Nachbarn

Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen eine dem Grundstücksnachbarn erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines China-Restaurants in ein Freizeitcenter und Billardcafe.

Der Wohnungseigentümer macht die Verletzung von Bauplanungsrecht geltend.



Wohnungseigentümer gegen Nachbarn

Der einzelne Wohnungseigentümer ist grundsätzlich nicht berechtigt, gegen einen Grundstücksnachbarn eine Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend zu machen. Lediglich in den engen Grenzen einer Notgeschäftsführung kann ein einzelner Sondereigentümer eine Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums abwehren.



Wohnungseigentümer gegen Nachbarn

Etwas anderes gilt für eine Beeinträchtigung des Sondereigentums. Im Fall ist indes auszuschließen, dass der Wohnungseigentümer durch die Baugenehmigung in öffentlich-rechtlich nachbarschützenden Rechten hinsichtlich seines Sondereigentums verletzt ist. Weder kann sich der Wohnungseigentümer mit Erfolg auf eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs berufen, noch ist das Gebot der Rücksichtnahme zu seinen Lasten verletzt.



Störungsabwehr durch Nachbarn



Störungsabwehr durch Nachbarn

Ein Grundstücksnachbar verlangt von einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB **Geldausgleich** für einen durch Hausschwamm entstandenen **Schaden** an seinem an der Grundstücksgrenze stehenden Fachwerkhaus. Die Wohnungseigentümer sollen auf ihrem Grundstück Erdreich so abgelagert haben, dass es an der mit Schiefer verkleideten Wand des Fachwerkhauses anliegt und Feuchtigkeit in diese Wand leitet.



Störungsabwehr durch Nachbarn

Das Begehren ist nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Es geht um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht, für die originär nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig ist.



Verwalter

- nimmt Verlangen des Nachbarn zur Kenntnis
- informiert Wohnungseigentümer
- und dann?
 - der Verwalter ist verpflichtet, alle Zahlungen ... zu bewirken ..., die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 - wartet Entscheidung der Wohnungseigentümer ab?



Nachbarn und Bauwuch



Begriff

Ein Bauwuch entspricht dem Seitenabstand zu den seitlichen Nachbarliegenschaften, der von jeder Bebauung freizuhalten ist.



Der Fall

Ein Nachbar ist an einer Grenzbebauung unter Unterschreitung des Bauwichts nach örtlichem Bauordnungsrecht interessiert. Die Wohnungseigentümer beschließen wie folgt:

„Der Grenzbebauung wird zugestimmt“.

Wirksam?



Die Lösung des BGH

§ 22 Abs. 1 WEG ist auf eine Zustimmung zur Unterschreitung des öffentlich-rechtlichen Bauwuchs durch einen Nachbarn der „Wohnungseigentümergeinschaft“ entsprechend anwendbar.



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.