

Emission

Überblick

Nicht selten kommt es auch unter Wohnungseigentümern zum Streit darüber, wer z. B. was, wann und wo grillen darf oder wann und wie laut Musik bzw. Musizieren hinzunehmen ist. Das geflügelte Wort "des einen Freud ist des anderen Leid" findet hier seinen besonderen Ausdruck.

1 Allgemein

Nach § 13 Abs. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im **Sondereigentum** stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren. Das **Wohnungseigentum** ist auch nicht lediglich ein beschränktes dingliches Recht, sondern echtes Eigentum nach den Regeln des BGB.

Es versteht sich aber von selbst, dass auch das Wohnungseigentum wie jedes andere Eigentumsrecht sozialen Bindungen unterliegt. Für den Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berücksichtigt § 13 Abs. 2 WEG dies und bestimmt, dass jeder Wohnungseigentümer den Schranken der § 14 WEG und § 15 WEG unterworfen ist, womit jedem nur ein maßvoller Gebrauch gestattet ist. Es gilt stets, das geordnete Zusammenleben zu erhalten und niemanden über das unvermeidliche Maß hinaus Nachteil zuzufügen. Im Rahmen einer Prüfung dessen, was vermeidbar ist, ist jeweils auch der erlaubte Zweck des Grundstücksgebrauchs zu berücksichtigen.

2 Lärm

Auf das Ruhebedürfnis der anderen Wohnungseigentümer ist stets Rücksicht zu nehmen. Lärmbelästigungen und Ruhestörungen, die die anderen übermäßig beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Diese Grundsätze gelten sowohl im Rahmen der Nutzung des **Sondereigentums** wie im Rahmen der Nutzung des **Gemeinschaftseigentums**.

Praxis-Tipp

Anhaltspunkte bietet das Mietrecht

Anhaltspunkte, wann derartige Beeinträchtigungen vorliegen, gibt auch die umfangreiche Rechtsprechung im Mietrecht, die herangezogen werden darf.

Fall-Beispiel

Trampelnde Kinder

So ist etwa von Eigentümern einer Mehrhausanlage das übliche und unvermeidbare Gerenne von Kleinkindern oder das Fallenlassen von Gegenständen zu akzeptieren (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil v. 29.01.1997, 9 U 218/96, ZMR 1997 S. 181).

Kinder bewegen sich drinnen wie draußen nun einmal lauter als Erwachsene. Begehen einzelne Wohnungseigentümer ihren Parkettboden jedoch z. B. grundsätzlich mit Holzschuhen, kann darin eine für den darunter wohnenden Eigentümer übermäßige Lärmbelästigung liegen, die er nicht mehr dulden muss.

Fall-Beispiel

Zimmerlautstärke bei Fernsehgeräten

Bei Fernsehgeräten und etwa Stereoanlagen wird man grundsätzlich die Einhaltung der Zimmerlautstärke verlangen dürfen (vgl. LG Berlin, 19.10.1987, 13 O 2/87, DWW 1988 S. 83).

Achtung

Gebäudekonstruktion ausschlaggebend

Hierbei spielt die Konstruktion des Gebäudes und dessen Hellhörigkeit eine wesentliche Rolle. Zimmerlautstärke unterliegt nämlich einzig und allein der Beschränkung, dass Lärm nicht nach außen bzw. in die anderen Wohnungen dringt.

Fall-Beispiel

Beschränkung von Hausmusik

Bei unvermeidbar nicht einzuhaltender Zimmerlautstärke etwa durch Hausmusik beschränkt die Rechtsprechung die Ausübungszeiten auf wenige Stunden des Tages (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil v. 13.4.1988, 6 U 30/87, Justiz 1989 S. 153). So hat das Amtsgericht Düsseldorf Klavierspielen auf 2 Std. täglich begrenzt (AG Düsseldorf, Urteil v. 28.7.1988, 20 C 79/87, DWW 1988 S. 357).

Fall-Beispiel

Regelung der Hausmusikzeiten durch Mehrheitsbeschluss

Als zulässige Gebrauchsregelung wurde es etwa angesehen, durch Mehrheitsbeschluss das Musizieren innerhalb des Wohnungseigentums nur in zeitlichen Grenzen zu erlauben (OLG Frankfurt, 8.7.1981, 17 U 58/81, OLGZ 1984 S. 120). Nach der neueren Rechtsprechung des BGH (BGH, Beschluss v. 10.9.1990, V ZB 11/98, NJW 1998 S. 3713) kann durch Mehrheitsbeschluss eine Festlegung der Ruhezeiten von 20 Uhr bis 8 Uhr und zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Hygieneverhaltens unserer Gesellschaft wird man die Geräusentwicklung durch nächtliches Duschen oder Baden nicht mehr als Ruhestörung auffassen können.

Für den Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums gilt im Wesentlichen nichts anderes. Bei Grillfesten etwa ist der Lärmpegel in den Abendstunden so weit herabzusenken, dass Miteigentümer nicht übermäßig beeinträchtigt/ gestört werden. Der Lärm von auf dem Hof spielenden Kindern ist jedoch regelmäßig hinzunehmen. Auch das normale Zuschlagen einer Autotüre ist hinzunehmen.

Praxis-Beispiel

Maschinengeräusche evtl. zu dulden

Da die Zweckbestimmung auch und gerade des **Teileigentums** nicht unberücksichtigt bleiben darf, sind z. B. auch Geräusche durch Produktionsmaschinen unter Umständen als unvermeidbare Lärmentwicklung zu dulden. Auch die sich häufig mittelbar aus einem Betrieb ergebenden Geräusche müssen damit hingenommen werden. So liegt es auf der Hand, dass der (erlaubte) Betrieb einer Gaststätte durchaus lärmintensiver ist, als etwa der Betrieb einer Apotheke. Während der Sperrzeiten hat aber auch der Gaststättenbetreiber für angemessene Ruhe zu sorgen und auch während des Betriebes darauf zu achten, dass es nicht zu unangemessenen Lärmüberschreitungen kommt.

3 Grillen

Für das Grillen im Hof oder auf dem Balkon gelten die gleichen Grundsätze des § 14 WEG. Immer ist das Recht zum Gebrauch des **Sondereigentums** und das Recht zum Mitbesitz bzw. Mitgebrauch des **Gemeinschaftseigentums** maßvoll auszuüben. Grillen auf dem Balkon mit Holzkohle bei drückender Witterung kann daher das hinzunehmende Maß an Beeinträchtigungen weit übersteigen.

Liegen Beeinträchtigungen vor, kann jeder **Wohnungseigentümer** von dem Störer die Einhaltung des üblichen Verlangens sowie die Unterlassung der Beeinträchtigung nach § 1004 BGB geltend machen.

Nach § 15 WEG können die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln und durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen.

Gebrauchsregelungen ergeben sich daher damit aus Vereinbarungen im Sinne des § 10 Abs. 1 WEG und § 10 Abs. 2 WEG, **Mehrheitsbeschlüssen** und nach § 15 Abs. 3 WEG durch gerichtliche Entscheidungen.

Fall-Beispiel

Grillen auf dem Balkon

Nach einer Entscheidung des LG Düsseldorf, Beschluss v. 11.5.1990, 25 T 435/90, NJW RR 1991 S. 1170, kann das Grillen auf dem Balkon durch Beschluss der Wohnungseigentümer nicht allgemein erlaubt werden. Andererseits ist auch der Ausspruch eines allgemeinen Verbotes durch Beschluss nicht möglich.