

Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft kann Ansprüche auf Unterlassung von Lärm oder ähnlichen Belastungen nicht an sich ziehen, soweit sie Sondereigentum betreffen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 24.01.2020, V ZR 295/16

I.

Auch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) stellen Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Ähnliches eine häufige Konfliktquelle dar. Hier stellt sich dann die Frage, wer für die Durchsetzung welcher Ansprüche zuständig ist. Die Entscheidung des BGH zeigt, wie wichtig die genaue Abgrenzung ist.

II.

Die Klägerin ist Eigentümerin in einer WEG. Der Beklagte ist Mieter einer Einheit, welche direkt unter der Einheit der Klägerin liegt. Der Beklagte nutzte die Einheit als Pensionsbetrieb und vermietet diese an Feriengäste. Von den Gästen sollen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.

Die WEG hat auf einer Eigentümerversammlung von 2014 mehrere Beschlüsse gefasst, mit denen sie die Verfolgung von Unterlassungsansprüchen gegen den Beklagten an sich gezogen hat. Dies bezog sich sowohl auf die Gemeinschaftsflächen, als auch das Sondereigentum der Klägerin.

Die Klägerin hat den Beklagten auf Unterlassung in Anspruch genommen und zwar einerseits auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissionen und andererseits wegen der Nutzung der Einheit als Pensionsbetrieb. Erst- und zweitinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Die Klägerin habe nicht die Befugnis, eine entsprechende Klage zu führen. Dies sei durch die Beschlüsse von 2014 Sache der WEG. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache insoweit zur erneuten Überprüfung durch das Berufungsgericht zurückverwiesen, als eine Beeinträchtigung der Sondereigentumseinheit der Klägerin infrage stehe. Die WEG könne Unterlassungsansprüche, die das Sondereigentum betreffen nicht an sich ziehen.

III.

1.

Gehen von der Einheit eines Eigentümers in einer WEG Lärm, Gerüche oder sonstige Belästigungen aus, können nur die Gemeinschaftsflächen betroffen sein, nur die Sondereigentumsflächen oder beide gleichzeitig. Wie die Entscheidung des BGH zeigt ist es wichtig genau abzugrenzen, welche Fläche betroffen ist:

- Auch wenn Gemeinschaftsflächen betroffen sind, können zunächst die Unterlassungsansprüche von jedem Eigentümer geltend gemacht werden. Allerdings hat hier die Gemeinschaft die Möglichkeit, diese Ansprüche an sich zu ziehen. Geschieht dies wie im vorliegenden Fall müsste der Eigentümer der die Ansprüche bereits geltend gemacht hat die entsprechenden prozessualen Konsequenzen ziehen und könnte die Ansprüche nicht mehr weiterverfolgen;
- sind dagegen Sondereigentumsflächen betroffen (insbesondere die Sondereigentumseinheit der jeweiligen Eigentümer) hat die Gemeinschaft keine Kompetenz, diese Ansprüche an sich zu ziehen. Hier ist der jeweilige Sondereigentümer alleine zuständig. Ihm kann die Berechtigung gegen den Störer vorzugehen nicht entzogen werden. Andererseits kann die WEG dem jeweiligen Sondereigentümer dies auch nicht abnehmen.

2.

Die Entscheidung des BGH unterstreicht auch nochmals, dass der einzelne Sondereigentümer auch direkt gegen den Mieter eines anderen Sondereigentümers vorgehen kann und nicht darauf angewiesen ist, dass die WEG dies tut.

IV.

Stört der Sondereigentümer bzw. sein Mieter andere Sondereigentümer durch Lärm, Gerüche o.ä. kann jeder Sondereigentümer unmittelbar gegen den Störer vorgehen. Je nachdem welche Flächen aber genau betroffen sind, hat die WEG die Möglichkeit durch Ansichziehung der entsprechenden Ansprüche die einzelnen Sondereigentümer auszuschließen. Dies gilt aber nicht, wenn Sondereigentumsflächen betroffen sind. Um hier keine Fehler zu machen ist eine sorgfältige juristische Prüfung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.