

Dr. jur. Matthias Löffler
Richter am Amtsgericht
Wohnungseigentumsgericht
Copyright 2016

DIE NEUEN SCHÖNSTEN MÄRCHEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

AGENDA

- ◉ Kostenerstattung für Instandhaltungsmaßnahmen
- ◉ Vogelfütterung
- ◉ Darlehensaufnahme
- ◉ Eigentümerwechsel
- ◉ Wartepflicht
- ◉ Kostentragung bei Instandhaltung
- ◉ Hundehaltung
- ◉ Zigarettenrauch
- ◉ Sondernutzungsrecht
- ◉ Dunstabzug
- ◉ Wasserschaden
- ◉ Schnarchender Nachbar
- ◉ Stehpinkler



KOSTENERSTATTUNG FÜR INSTANDHALTUNGSMABNAHMEN

- ◉ Gemäß der Teilungserklärung stehen die Fenster im Sondereigentum.
- ◉ Die Eigentümer beschließen dennoch, einer Eigentümerin ihr die Kosten eines Fensteraustausches in 2011 zu erstatten.
- ◉ Ein Eigentümer ist dagegen!
 - Er hat seine Fenster bislang selbst zahlen müssen.
 - Die Teilungserklärung sei umzudeuten.
 - Auch sei ein möglicher Ersatzanspruch längst verjährt.

AG HANNOVER 484 C 4716/16

- Fenster stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum.
 - Andere Regelungen in der TE sind nichtig.
 - Eine Umdeutung in eine Kostentragungsregelung scheidet meistens aus.
- Ein Anspruch aus §§ 683 f., 812 BGB ist verjährt.
 - Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt gemäß § 195 BGB drei Jahre.
 - Beginn gemäß § 199 I BGB: Nach Schluss 2011.
 - Ende: Nach Schluss 2014.
- Frage also:
 - Entspricht es ordnungsgemäßen Ermessen und damit Verwaltung, verjährte Forderungen zuzuerkennen?
 - Reicht also ein Beschluss oder ist eine Vereinbarung erforderlich?

VOGELFÜTTERUNG

- Die Kläger füttern leidenschaftlich gern Tiere auf dem Grundstück und im Bereich ihrer Fenster.
 - Es gab eine massive Rattenplage auf dem Grundstück. Es wurde eine Bekämpfungsaktion durchgeführt. Die Firma teilte mit, dass das Aufstellen von „Konkurreznahrung“ unterbleiben müsse.
 - Im Frühjahr 2014 bevölkerte für ca. 6 Wochen ein großer Starenschwarm den Innenhof. Die Vögel flogen vermehrt die mit Futter bestückten Fenster der Kläger an. Es kam zu erheblichen Verkotungen der Fassade, auch durch Tauben.
- In der Versammlung wurde beschlossen, die Tierfütterung für ein Jahr einzustellen.
- Die „Tierfreunde“ fühlen sich „gemobbt“!

§ 15 GEBRAUCHSREGELUNG

(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

(3) 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.

§ 14 NR. 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,
 - die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten
 - und von diesen 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.

AG HANNOVER 13.10.2015

483 C 3285/15

- Es handelt sich um eine auf § 15 Abs. 2 WEG basierende Gebrauchsregelung.
 - Im Rahmen ihres Ermessens haben die Wohnungseigentümer rechtmäßig mehrheitlich beschlossen, dass die Tierfütterung bis zur nächsten Versammlung vorläufig eingestellt werden soll.
- Es ist nicht ersichtlich, dass es sich um eine willkürliche Maßnahme zum Zwecke des Mobbings der Kläger handelt, auch wenn bislang die Tierfütterung insbesondere durch sie durchgeführt wurde.
 - Denn eine Tierfütterung ist allen Eigentümern untersagt und dient dem gemeinschaftlichen Zweck der Vermeidung einer erneuten Rattenplage.
 - Hinzu kommt, dass ausweislich der eingereichten Fotos auch Tauben durch Futter angelockt werden.

DARLEHENSaufnahme

- In der Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Sanierung der Kellerabdichtung etc. u.a. durch Aufnahme eines Bankdarlehens von 35.000,00 € zu finanzieren.
- Der Kläger ist der Ansicht, dass die Finanzierung einer längerfristig planbaren Sanierungsmaßnahme durch einen Kredit ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche,
 - denn durch den Kredit werde jeder Wohnungseigentümer mit einem Haftungsrisiko und einer Zinsbelastung überzogen.
 - Darüber hinaus stehe die Wirtschaftskraft der Eigentümergemeinschaft in keinem angemessenen Verhältnis zur Darlehenshöhe.

AG HANNOVER 11.11.2013

481 C 8594/13

- ◉ Nur ausnahmsweise kann eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, nämlich nur dann, wenn die Pflicht zur gemeinsamen Kostentragung und die allgemeine Treuepflicht der Miteigentümer eine Darlehensaufnahme zwingend gebietet.
- ◉ Das wird vor allem dann angenommen, wenn bereits entstandene Kosten oder zwingend notwendige Ausgaben (z.B. Aufwendungen für Heizmaterial im Winter) kurzfristig nur durch ein Darlehen abgedeckt werden können.
- ◉ Die Finanzierung einer längerfristig planbaren Sanierungsmaßnahme durch ein Darlehen der Gemeinschaft entspricht in aller Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (OLG Hamm ZMR 2012, 800).

BGH 28.09.2012 - V ZR 251/11

- Es liegt in der **Kompetenz** der Eigentümer, die Aufnahme eines Kredites zur Deckung des Finanzbedarfs der WEG zu beschließen.
- Folge:
 - Die Eigentümer dürfen also grundsätzlich durch Mehrheits-Beschluss über die Kreditaufnahme entscheiden.
- Anmerkung:
 - Darüber hinaus muss die Kreditaufnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

BGH 25.09.2015 - V ZR 244/14

- ◉ Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Anhaltspunkte, dass den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer Kreditaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu Gebote stehen soll.
- ◉ Die Kreditaufnahme ist also eine „gleichberechtigte“ Finanzierung der WEG!

BGH 25.09.2015 - V ZR 244/14

- ◉ Ob die Kreditaufnahme **ordnungsmäßiger Verwaltung** entspricht, lässt sich nur unter sorgfältiger Abwägung aller Umstände des Einzelfalls und Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen.
- ◉ Bei einer Kreditaufnahme muss primär das **Haftungsrisiko** berücksichtigt werden:
 - Gibt es Zahlungsausfälle bei Wohnungseigentümern, müssen die daraus resultierenden Fehlbeträge durch entsprechend höhere Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer oder durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden: **Nachschusspflicht!**

BGH 25.09.2015 - V ZR 244/14

- Es kommt wesentlich auf den **Zweck** des Darlehens an, wobei in erster Linie an Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu denken ist. Je **dringlicher** eine Maßnahme ist desto eher treten die Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen bei der Abwägung zurück.
- Von Bedeutung ist ferner die Möglichkeit, die notwendigen Mittel **alternativ**, nämlich durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage und Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen.
 - Eine Darlehensfinanzierung wird insbesondere in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überforderte (hier Kredit 1,3 Mio €).
- Relevant sind **zudem** die Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer, die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen.

EIGENTÜMERWECHSEL

- ◉ Die Klägerin begehrt von den Beklagten Hausgelder aus der Abrechnung 2014 sowie Wirtschaftsplänen die 2015 und 2016. Die Genehmigungsbeschlüsse erfolgten in Eigentümerversammlungen vom 2014 und 2015. Bis zum 06.06.2016 waren die Beklagten noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.
- ◉ Die Beklagten verkauften ihre Wohnung mit Wirkung zum 30.06.2016,
 - wobei im Kaufvertrag geregelt ist, dass der Käufer der Wohnungen in Erfüllung der Kaufpreiszahlung einen Betrag von 18.295,75 Euro an die Hausverwaltung zu entrichten habe. Mit Wertstellung zum 30.06.2016 hat der Käufer auf das Konto der Klägerin diesen Betrag überwiesen (Bl. 156 d.A.).
- ◉ Die Beklagten wollten auf die zuvor zugestellte Klage nicht zahlen
 - Sie sind er Auffassung aufgrund der kaufvertraglichen Regelung an die Käufer zahlungsverpflichtet gewesen.
 - Auch hätte eine zeitanteilige Abrechnung erfolgen müssen.
 - Schließlich meinen sie, die Abrechnung 2015 sei falsch.

AG HANNOVER 30.08.2016 - 483 C 4291/16

- ◉ Es ist derjenige Hausgeldschuldner, der zum Zeitpunkt der Genehmigungsbeschlüsse über Abrechnung und Wirtschaftsplan im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war.
 - Als die Wirtschaftspläne für 2015 und 2016 sowie die Abrechnung 2014 genehmigt wurden, waren die Beklagten noch im Grundbuch eingetragen.
 - Welche Regelungen die Beklagten im notariellen Kaufvertrag getroffen haben, ist für die Rechtsbeziehung zur aktivlegitimierten Wohnungseigentümer-gemeinschaft rechtlich ohne Belang. Denn es gilt das sog. Verbot des Vertrages zu Lasten Dritter.
 - Es bestehen nämlich zwei Rechtskreise, nämlich einmal der Rechtskreis im Verhältnis der Eigentümer untereinander und zur WEG, der andere besteht zwischen dem Beklagten als Verkäufern und den Käufern der Wohnung.
 - Diese Rechtskreise sind strikt voneinander zu trennen und haben hinsichtlich der Hausgeldforderung keine Wirkung aufeinander.
- ◉ Zudem irren die Beklagten, soweit sie meinen, es habe eine zeitanteilige Abrechnung zu erfolgen.
 - Eine Abrechnung gilt nach dem Gesetz nur einheitlich für das gesamte Kalenderjahr und zwar objektbezogen.
 - Das heißt, es kommt nicht darauf an, wann und ob „unterjährig“ ein Eigentümerwechsel stattgefunden haben.

KOSTENTRAGUNG BEI INSTANDHALTUNG

- Eine Eigentümerin ist in ihrer Einzel-Abrechnung mit „Direktkosten“ für die Reparatur ihres Küchenfensters in Höhe von 300,00 € belastet worden.
- Sie hält dies für falsch und meint, alle Eigentümer hätten anteilgemäß diese Kosten zu tragen.
- Die anderen Eigentümer verweisen auf die Gemeinschaftsordnung, wonach gemäß § 2 Nummer 5 „Fenster zum Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers gehören“.

FOLGEN DER ZUORDNUNG SONDER- GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

⦿ Gemeinschaftseigentum:

- §§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2;
- 16 Abs. 2 (§ 16 Abs. 4)

⦿ Sondereigentum:

- 14 Nr. 1 WEG



§ 5 WEG

Gegenstand des Sondereigentums sind...

- die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus **beeinträchtigt**
- oder **die äußere Gestaltung** des Gebäudes verändert wird.
- Teile des Gebäudes, die für dessen **Bestand oder Sicherheit** erforderlich sind,
- sowie Anlagen und Einrichtungen, die **dem gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums
...

AG HANNOVER 10.03.2015

483 C 13518/14

- ◉ Fenster sind zwingend Gemeinschaftseigentum.
- ◉ Entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind nichtig.
- ◉ Eine Umdeutung in eine Kostentragungsregelung kommt nur ausnahmsweise in Betracht,
 - wenn sich die Regelung in Kontext der Kostenregelungen befindet.
 - Es findet nur eine objektiv-normative Auslegung statt.
- ◉ Etwas anderes gilt, wenn Kostentragungsregelung vorliegt!

ZIGARETTENRAUCH

- ◉ Der Kläger bewohnt die Dachgeschosswohnung links. In der benachbarten Dachgeschosswohnung auf der rechten Seite ist Mitte 2014 ein neuer Mieter eingezogen.
- ◉ Dieser ist starker Raucher. Einige Zeit nach Einzug des neuen Mieters bemerkte der Kläger starken Zigarettenrauch in seiner Wohnung und später, dass der Zigarettenrauch über den Dachboden in seine Wohnung zog. Der Kläger stellte fest, dass keine Abdichtung zwischen seiner Wohnung und dem Dachboden vorhanden ist.
- ◉ Auf der Versammlung vom 6.11.2015 wurde zu TOP 2 (Bl. 19) beschlossen:
 - Die Eigentümergeinschaft möge die Einschaltung eines Sachverständigen beschließen. Dieser solle über die IHK von der Verwaltung ermittelt werden. Inhalt der Beauftragung ist die Klärung des Gesamtzustandes der Situation, um die Dachböden verbunden mit den darunter liegenden Dachgeschosswohnungen in Bezug auf Durchlässigkeit von „Luftströmen“ und Brandschutz. Dem Ergebnis des Gutachtens unterwerfen sich alle Wohnungseigentümer bzw. erkennen dieses an.
 - Beschlussfassung 10 Ja Stimmen, 4 Nein Stimmen, 0 Enthaltungen.

AG HANNOVER 17.05.2016 - 484 C 13327/15

- ◉ Im Rahmen ihres Ermessens und der bisher nur entbehrlichen Erkenntnisse auf Grund der Stellungnahme des Dachdeckers vom 11.6.2015 entsprach es ordnungsmäßiger Verwaltung im Hinblick auf eine Baumaßnahme, die möglicherweise über 100.000,-- € kosten wird, zwecks Ursachenermittlung und Ergründung der erforderlichen Maßnahmen einen Sachverständigen vorab einzuschalten.
- ◉ Erst auf Grund der Feststellungen der Ursachen für die streit-gegenständlichen Rauchbelästigung kommt eine sinnhafte Einholung von Angeboten und eine spätere Beschlussfassung überhaupt in Betracht.
- ◉ Die sofortige Beauftragung eines Fachbetriebes ist zwar denkbar, jedoch haben sich die Eigentümer in Mehrheit im Rahmen ihres Ermessens für die vorherige Einschaltung eines Sachverständigen entschieden, was durchaus sachgerecht und damit ermessensfehlerfrei war.

- Dagegen war der Beschluss teilweise insofern für ungültig zu erklären, als der Beschluss zudem die Unterwerfung aller Wohnungseigentümer unter das Ergebnis eines solchen Gutachtens regelte. Die Auslegung dieses Teils des Beschlusses ergibt, dass damit ein weiteres Ermessen auf Grund des folgenden Beschlusses über die konkrete Auftragsvergabe ausgeschlossen sein soll.



HUNDEHALTUNG

- ◉ Die Beklagten vermieten ihre Wohnung. Der Mieter schaffte sich (auf polizeilichen Rat) einen Staffordshire-Bullterrier an. Er bat um Genehmigung, was von der Hausverwaltung abgelehnt wurde.
- ◉ Die Beklagten wurden aufgefordert, dem Mieter die Hundehaltung zu untersagen. Hintergrund war, dass es sich bei dem Hund um einen sogenannten „Kampfhund“ handelt und mehrere Mitbewohner Angst hätten.
- ◉ In der Wohnungseigentümerversammlung wurde nun beschlossen, dass Klage gegen die Beklagten wegen nicht genehmigter Hundehaltung erhoben werden soll.
 - Die anderen Eigentümer meinen, bereits aufgrund des 2008 beschlossenen generellen Hundehaltungsverbots ergebe sich die Unterlassungspflicht. Dieser Beschluss sei bestandskräftig geworden und nicht nichtig, zumal es sich um kein generelles Haustierhaltungsverbot handele.
 - Auch wenn der Hund zurzeit keine Auffälligkeiten zeige, sei damit aber gegebenenfalls zukünftig zu rechnen.

AG HANNOVER 07.10.2015

483 C 5751/15

- ◉ Ein Anspruch kann nicht auf den Beschluss 2008 gestützt werden. Denn dieser Beschluss ist bereits nichtig.
 - Es ist anerkannt, dass ein generelles Hundehaltungsverbot nur über eine Vereinbarung geregelt werden kann. Mithin fehlt hierfür die Beschlusskompetenz, mit der Folge, dass entsprechende Beschlüsse nichtig sind.
 - Es trifft zwar zu, dass hier kein generelles Tierhaltungsverbot beschlossen wurde, jedoch ist anerkannt, dass ein generelles Hundehaltungsverbot qualitativ mit einem generellen Tierhaltungsverbot gleichzusetzen ist angesichts der Bedeutung von Hunden im Rahmen der gesamten Problematik Tierhaltung.

AG HANNOVER 07.10.2015

483 C 5751/15

- ◉ Ein Anspruch auf Einschreiten der Beklagten gegen den Mieter aus dem Gesetz besteht ebenfalls nicht.
 - Zwar ist der vermietende Eigentümer gemäß § 14 Nr. 2 WEG gehalten, Störungen seitens der Mieter abzuwenden.
 - Bei der Frage des relevanten Nachteils im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist eine umfassende Interessenabwägung angesichts des Einzelfalls vorzunehmen, die hier jedoch nicht zu einem aktuellen Nachteil führt.
 - Bei dem Staffordshire- Bullterrier handelt es sich zwar umgangssprachlich um einen „Kampfhund“. In Niedersachsen gibt es jedoch eine solche Klassifizierung im Gegensatz zu anderen Bundesländern (etwa Berlin) nicht. Vielmehr ist entscheidend darauf abzustellen, ob der jeweilige Hund konkret gefährlich ist oder nicht. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.
 - Vielmehr haben die Beklagten überzeugend dargelegt, dass ihr Mieter alles Zumutbare unternahme, damit keine Störungen von dem Hund ausgehen. Insoweit legen sie die Anmeldung zu einem Junghunde-Kurs bei der Tierärztin Dr. B. vor.

SONDERNUTZUNGSRECHT

- ◉ Eine Ladeneinheit war früher als Drogerie vermietet, nun als Bäckerei.
- ◉ In der Versammlung 2014 war beschlossen worden, für eine Cafe-Außenbewirtschaftung dem Teileigentümer das Aufstellen von sechs Tischen samt Stühlen auf der Gemeinschaftsfläche vor den Fenstern zu gestatten, wobei ausdrücklich ein SNR nicht eingeräumt werden sollte.
- ◉ Der Kläger hält den (bestandskräftigen) beschluss für nichtig.

LG LÜNEBURG 16.03.2016 - 9 S 64/15

- Es fehlt die Beschlusskompetenz.
 - Wird durch Beschluss eine Außenbewirtschaftung auf einer (sondernutzungsfreien) Gemeinschaftsfläche genehmigt, handelt es sich um eine Einräumung eines Sondernutzungsrechts, auch wenn der Beschluss dies ausdrücklich nicht einräumen will.
 - Es kommt allein auf den Inhalt des Beschlusses an, nicht auf dessen Bezeichnung („falsa demonstratio“).
- Ein Antrag auf "Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands" ist aufgrund Unbestimmtheit nicht vollstreckbar und bereits damit unzulässig.
- Außerdem ist er gegen den störenden vermietenden Eigentümer oder dessen Mieter zu richten, nicht gegen die übrigen Eigentümer.

DUNSTABZUG

- ◉ Ein Miteigentümer ließ ohne Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer einen Dunstabzug montieren, wozu eine Bohrung durch die Wand erstellt werden musste.
- ◉ Auf der Eigentümerversammlung wurde die nachträgliche Genehmigung der Bohrung abgelehnt.
- ◉ Zu Recht?



ÜBERBLICK BAULICHE MAßNAHMEN

Überblick Begrifflichkeiten und erforderliche Mehrheiten:

- ◉ **Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 V Nr. 2)**
 - zB Dach-/Fassadensanierung, Fällen „kranker“ Bäume
 - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)

- ◉ **Modernisierende Instandsetzung (§ 22 III)**
 - zB neue Breifkasten-/ Klingelanlage, Wärmedämmfassade
 - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)

- ◉ **Modernisierung / Anpassung an Stand der Technik (§ 22 II)**
 - zB neue Heizung, Aufzug, Balkone
 - Doppelt qualifizierte Mehrheit

- ◉ **Bauliche Veränderungen (§ 22 I)**
 - zB Anbau eines Wintergartens, Aufstockung des Gebäudes
 - Zustimmung aller Beeinträchtigten



§ 22 I WEG

- ◉ Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden,
- ◉ wenn jeder Wohnungs-eigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- ◉ Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.



§ 14 NR. 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,
 - die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten
 - und von diesen 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.

AG HANNOVER 07.10.2014

483 C 6022/14

- ◉ Der angefochtene ablehnende Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG.
- ◉ Denn bei der Bohrung durch das Außenmauerwerk für den Dunstabzug handelt es sich um eine beeinträchtigende bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.
 - Denn soweit von dort aus Gerüche auf den Balkon der Klägerinnen gelangen, ist dies als Nachteil gem. § 14 Nr. 1 WEG zu sehen.
 - Im Übrigen ergibt sich eine weitere beeinträchtigende bauliche Veränderung deshalb, weil es durch Durchbohren der Außenmauer zu einer Substanzveränderung gekommen ist.

WASSERSCHADEN

- ◉ Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung 3. OG links, der Beklagte der darüber liegenden Wohnung. Der Voreigentümer des Beklagten hatte eine Dachloggia einbauen lassen.
- ◉ Der Kläger behauptet, diese Arbeiten seien unsachgemäß erfolgt, wodurch in seiner darunter liegenden Wohnung Wasserschäden entstanden seien. Insoweit begehrt der Kläger u.a. vom Mieter geminderten Mietzins.
- ◉ Der Beklagte bestreitet ein Verschulden. Kommt es darauf überhaupt an?

BGH V. 25.10.2013 - V ZR 230/12

Sachverhalt:

- ◉ Nachts löst sich in der Teileigentumseinheit einer WEG, in der ein Zahnarzt seine Praxis betreibt, eine Schlauchverbindung, die die Behandlungsstühle mit Wasser versorgt. Da der Schaden am Wochenende eintritt, wird er zunächst nicht bemerkt. Das Wasser führt zu Feuchteschäden in der darunter liegenden Teileigentumseinheit, in der eine Ärztegemeinschaft eine Tagesklinik unterhält. Wegen des Wassereintritts ruht dort der Operationsbetrieb über mehrere Wochen.
- ◉ Zwar übernimmt die Leitungswasserschadenversicherung den Schaden am Gebäude, es verbleibt jedoch ein erheblicher Einnahmefall für die Ärztegemeinschaft wegen des unterbrochenen Operationsbetriebs. Die Betriebsunterbrechungsversicherung der Ärztegemeinschaft nimmt den Zahnarzt auf rund 165.000 Euro in Anspruch.
- ◉ Dieser verweigert die Zahlung mit dem Hinweis, dass ihn am Wasseraustritt keinerlei Verschulden treffe.

BGH V. 25.10.2013 - V ZR 230/12

Urteil:

- Wohnungseigentümer oder deren Mieter müssen auch ohne eigenes Verschulden für Schäden aufkommen, die sie an Wohnungen anderer Eigentümer im selben Haus verursachen.
 - Zwischen Eigentümern verschiedener Wohnungen gelten insoweit dieselben Regeln wie zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke.
 - Bei einem Schaden, der seinen Ursprung im Sondereigentum hat und sich an einem anderen Sondereigentum gilt: In Ansehung des Sondereigentums stehen sich, anders als beim Gemeinschaftseigentum, Wohnungseigentümer durchaus wie Eigentümer zweier separater Grundstücke gegenüber. Daher ist der Rechtsgedanke des § 906 Abs. 2 BGB anzuwenden, mit der Folge einer verschuldensunabhängigen Haftung.
- Entsprechende Regeln gelten bei Geschäfts- oder Praxisräumen verschiedener Eigentümer (Analogie).
- Dies gilt auch im Verhältnis von Mietern solcher Räume (doppelte Analogie).

AG HANNOVER 20.10.2015

483 C 15020/14

- Eine Haftung des Beklagten setzt grundsätzlich Verschulden aus.
- Eine verschuldensunabhängige (gemäß § 906 Abs. 2 BGB analog) Haftung kommt nur in Betracht, wenn das Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von im Sonder-eigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räume oder Gegenstände ausgehen.
 - Die vom Sachverständigen festgestellten Konstruktionsmängel betreffen nicht die Sondereigentums-Sphäre, sondern beziehen sich auf Bauteile, die dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.
 - Dies betrifft den Notablauf, das Wärmedämmverbundsystem, den Aufbau, die Tragbalken etc..

SCHNARCHENDER NACHBAR

- ◉ Ein Ehepaar fühlte sich in ihrer Ruhe gestört, weil der Nachbar laut schnarchte. Nach einigen Monaten nächtelanger Schlaflosigkeit kündigte das Paar fristlos ihren Mietvertrag und zog aus der Wohnung aus.
- ◉ Ihre Kündigung und ihr Auszug seien darin begründet, dass sie es in der Wohnung nicht mehr ausgehalten hätten, da das Schnarchen des Mieters der unter der angemieteten Wohnung liegenden Wohnung all nächtlich so laut in ihrem eigenen Schlafzimmer zu vernehmen gewesen sei, dass sie nicht haben schlafen können, wodurch bei der Ehefrau erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen aufgetreten seien.
- ◉ Mit dem Argument der arglistigen Täuschung zogen die Mieter vor das Amtsgericht, weil sie ausdrücklich nach einer ruhigen Wohnung gesucht haben und verlangten rund 8000 € Schadensersatz von der Vermieterin.

AMTSGERICHT BONN 25.03.2010

6 C 598/08

- ◉ Die Klage wurde abgewiesen. Die Geräusche eines Schnarchers müssen einfach hingenommen werden, so das Gericht.
- ◉ Denn in einem Mehrparteienhaus kann ein Mieter nicht erwarten, dass sämtliche Geräusche ausgeschlossen werden. Auch kann die Vermieterin nicht für diesen Umstand verantwortlich gemacht werden. Unter dem Begriff "Ruhig" verstand diese eine ruhige Wohnlage.
- ◉ Es liegt kein Mangel der Mietsache vor.
 - Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass das streitgegenständliche Haus über eine hinreichende Schallisolierung verfügt.

WAS TUN BEI SCHNARCHEN?

(AUS WWW.SCHNARCHEN.NET)

- Schnarchen (Rhonchopathie) entsteht, wenn die anatomischen Strukturen durch den umgebenden Luftweg in Schwingungen versetzt werden.
- Die Nase als Ursache ist durchaus ein nicht seltener Grund von Schnarchen.
- Im der ersten Hälfte des Lebens, schnarchen Männer mehr als Frauen. Der Grund: Übergewicht kommt bei Männern in dieser Lebensphase häufiger vor als bei Frauen. Außerdem trinken Männer im Durchschnitt mehr Alkohol als Frauen.
- Hinzukommt, dass das weibliche Hormon Östrogen das Gewebe straff hält - lässt dessen Produktion in der zweiten Lebenshälfte nach, holen die Frauen auf und schnarchen fast soviel oder sogar mehr als die Männer!

DAS MÄRCHEN VOM STEH-PINKLER



*Der Mann,
der sich zum Pinkeln setzt,
wird von der Hausfrau
sehr geschätzt
- und vom Vermieter!*



ES WAR EINMAL ...

... ein Vermieter, der hatte als Mieter einen „Steh-Pinkler“, worunter der Marmorboden sehr litt. Und das war so:

- ⊙ Der Vermieter hatte im WC ein Marmorboden verlegt. Sein Mieter urinierte ständig im Stand.
- ⊙ Bei Auszug wollte der Mieter seine Kautions zurück.
- ⊙ Der Vermieter zog aber fast 2.000 € ab, weil durch die Urinspritzer war der Marmorboden abgestumpft. Zu Recht?

AG DÜSSELDORF 20.01.2015 - 42

C 10583/14

- ◉ Mieter dürfen auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen pinkeln. Dies gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung (s.o. Rauchen).
- ◉ Der Vermieter hätte den Mieter auf die besondere Empfindlichkeit des Bodens hinweisen müssen.
- ◉ *„Trotz der zunehmenden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinander-setzungen mit - insbesondere weiblichen - Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.“*

VERSUCH EINER BEGRÜNDUNG

Beim Stehpinkeln zeigt sich der männliche Fluchtre-flex:

- ◉ Denn nach Ansicht eines Urologen lässt sich die Vorliebe einiger Männer für das Pinkeln im Stehen mit archaischen Verhaltensmustern erklären:
 - Es sei eine „Überlieferung aus Urzeiten, dass Männer immer auf dem Sprung sind und einen sehr sensiblen Fluchtreflex haben.
 - Das Sitzen verlangsamt aber die Flucht vor Feinden!

Oder gibt es einen ganz anderen Grund???

