

## Gegenseitige Rücksichtnahme oder – Wie Du mir, so ich Dir ?!

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: [kanzlei@drstark.de](mailto:kanzlei@drstark.de); Internet: <http://www.drstark.de/>

Ist man Mitglied in einer Wohnungseigentümergeinschaft, so ist es zwangsläufig, dass man selbst oder bei Vermietung seine Mieter mit anderen Personen (Miteigentümern/Mitmietern) auf engen Raum zusammen lebt. Dies erfordert von allen Betroffenen ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme, damit Konflikte nicht zu eskalieren drohen. Obwohl dieser Grundsatz sogar in § 14 Nr. 1 WEG gesetzlich normiert wurde, begründen der Umfang und die Grenzen des **Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme** in der Praxis erhebliche Unsicherheiten. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema.

§ 14 Nr. 1 WEG bestimmt, dass die Eigentümer und Teileigentümer zur schonenden Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum verpflichtet sind. Damit ist klargestellt, dass diese gesetzliche Verpflichtung nur auf Nachbarn innerhalb einer Wohneigentümergeinschaft Anwendung findet, nicht jedoch gegenüber sonstige Nachbarn.

Aus dem Rücksichtnahmegebot folgt, dass den anderen Gemeinschaftseigentümern durch die Benutzung des Eigentums keine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteile entstehen dürfen. Die Grenzbestimmung kann hierbei nicht generell erfolgen, sondern muss konkret am Einzelfall betrachtet und entschieden werden, was in der Praxis große Rechtsunsicherheiten zur Folge hat.

Ausschlaggebend ist dabei stets, ob ein Nachteil vorliegt, dieser unverhältnismäßig ist und schließlich, ob dieser Nachteil ursächlich für den Schaden ist. Sogenannte Nachteile, die durch eine zweckbestimmte, vorhergesehene Nutzung typischerweise entstehen, sind nicht erheblich und zu dulden. Insbesondere Geräuschmissionen die mit der baulichen Beschaffenheit zusammen hängen, bspw. die Hellhörigkeit in einer Altbauwohnung, aber auch normale Wohngeräusche, wie das Putzen des Bodens, Gehen, Badbenutzung, Telefonieren, sind zu dulden.

Der Gebrauch, beziehungsweise die Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, ist weit zu verstehen und wurde im Laufe der Jahre durch die Rechtsprechung konkretisiert und begrenzt. Besonders praxisrelevant sind dabei nachfolgende Beispiele:

- **Lärmbelästigungen durch spielende Kinder** sind grundsätzlich hinzunehmen. Denn Kinder sind bekannter Weise aktiver und lauter als Erwachsene. Gleichwohl bestehen auch hier Grenzen dessen, was geduldet werden muss:

Nicht zu dulden ist bspw. das Tennis spielen oder auch längeres Trampeln von Kinder in einer Wohnung.

- Jedes Verhalten, wie bspw. der Lärm durch **Geschrei, laute Musik, Springen, Trampeln, Möbelrücken, Türenknallen** usw. ist unzulässig, wenn es wiederholt vorkommt, von einigem Gewicht ist, nicht in unerheblichem Ausmaß erfolgt und von einiger Dauer ist.
- Auch bei dem beliebten Streitthema des **Musizierens** in der Wohnung richtet sich die Frage der Zumutbarkeit bei Fehlen einer vorrangigen Hausordnung, Gemeinschaftsordnung oder eines Beschlusses nach den Umständen des Einzelfalles. Zu berücksichtigen ist dabei der Charakter, die Lage der Wohnungseigentumsanlage, die Schallschutzausstattung des Gebäudes, die Umgebungsgeräusche und die Lautstärke des Musizierens.

Von besonderen Interesse ist in diesem Zusammenhang auch die **Tierhaltung**. Diese ist grundsätzlich zulässig, solange von dem Tier keine Störungen, wie das anhaltende Hundegebell ausgehen. Soweit keine Gebrauchsregelungen getroffen wurden, ist jedoch die übermäßige Tierhaltung unzulässig. Diesbezüglich wurde judiziert, dass bspw. die Haltung von mehr als 4 Katzen in einem 1-Zimmer-Appartement oder auch die Haltung von 100 Kleintieren in einer Wohnung unzulässig ist.

Ebenso unzulässig kann je nach Einzelfall sein, der Amateurfunk, wenn der Empfang anderer Bewohner gestört wird. Ferner kann das Aufstellen von Gartenzwergen auf Sondernutzungsflächen oder Statuen auf Gemeinschaftseigentum unzulässig sein. Das Aufhängen von politischen Parolen an die Hausfassade ist nicht zu dulden.

Unzulässig ist auch die **eigenmächtige Entfernung von Bäumen** und Beeten auf dem Gemeinschaftseigentum. Zulässig ist demgegenüber das Spielen auf der Rasenfläche oder im Hof. Liegen keine besonderen „Nachteile“ vor, ist das Aufstellen eines Kinderhauses auf der Rasenfläche zu dulden, während das Aufstellen einer Tischtennisplatte oder eines Kinderspielplatzes mit Sandkasten und Klettergerüst wegen des Anreizes für ältere Jugendliche unzulässig sein kann. Auch das Aufstellen eines mobilen 10m<sup>2</sup> großen Schwimmbekens kann unzulässig sein. Das gezielte Hineinschauen in die Fenster einer im Sondereigentum stehenden Wohnung von einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grünfläche entspricht nicht dem zulässigen Gebrauch.

Das Anbringen von Lichterketten kann unzulässig sein, zu dulden ist jedoch zumindest üblicher Weihnachtsschmuck. Ebenso unzulässig kann die Nutzung von Duftkerzen auf dem Balkon sein, sowie das Anbringen von Blumenkästen, wenn eine Fassadenverschmutzung droht. Der Balkon ist als Betriebsstelle für den Wäschetrockner unzulässig.

Das kurzzeitige Offenhalten der Haustür ist zu dulden. Ebenso das **temporäre Abstellen von Fahrrädern** und **Kinderwagen** im Hausflur, wenn der Betroffene darauf angewiesen ist und die Größe des Hausflurs es zulässt und keine besonderen Nachteile drohen. Das dauerhafte und notorische **Abstellen von Müll und Sperrmüll** vor die Haustür, sowie das dauerhafte Abstellen von Fahrrädern oder Kinderwagen im Treppenhaus an nicht dafür vorgesehen Stellen ist unzulässig. Unzulässig ist das Versprühen von Duftstoffen im Treppenhaus und – eigentlich selbstverständlich, dennoch gerichtlich entschieden – das Urinieren im Aufzug und Treppenhaus.

**Geruchsbelästigungen** sind auch oft der Gegenstand nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen. Küchengerüche sind zwar nie ganz vermeidbar, jedoch kann eine Pflicht zum Einbau einer Dunstabzugshaube bestehen. Eine dauerhafte Entlüftung durch das Treppenhaus ist unzulässig. Ebenso sind Fä-

kalgerüche nicht zu dulden. Bei der Bewertung der Unzulässigkeit ist eine Gesamtwürdigung voranzustellen. Dabei ist zu beachten, die Geruchsintensität, die Häufigkeit und die schikanösen Begleitumstände. Das Rauchen kann in besonders krassen Einzelfällen nicht zu dulden sein – so zum Beispiel bei übermäßigem Rauchen im Treppenhaus.

Das in Deutschland allseits beliebte Grillen, ist dabei häufig Streitgegenstand vor Gerichten. Entscheidend betreffend der Frage der Zulässigkeit des Grillens ist hierbei die Grillfrequenz innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage. Als „Faustformel“ gilt in Anlehnung an eine Entscheidung des Amtsgerichts Halle aus dem Jahre 2012, dass in der Zeit von März bis Oktober drei Mal pro Monat und mit einer „Vorwarnzeit“ von 24 Stunden gegrillt werden könne.

### **Praxishinweis:**

Festzuhalten ist, dass das Gebot der Rücksichtnahme innerhalb einer Wohneigentümergeinschaft nicht pauschal- generell ausgestaltet werden kann. Es sind vielmehr stets alle Umstände und Faktoren des Einzelfalles zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Interessen einer jeden Partei müssen sozialadäquat unter Berücksichtigung der grundrechtlich geschützten Eigentumsgarantie und den bestehenden rechtlichen Sonderverhältnissen in Einklang gebracht werden. Nicht zuletzt ist gerade diese notwendige Einzelfallbetrachtung birgt die große Rechtsunsicherheit und ist einer der Gründe dafür, dass ein Großteil der amtsgerichtlichen Verfahren nachbarrechtliche Streitigkeiten sind.

Dr. Ralf Stark, 30.11.2014

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.