



Dr. Sonntag Rechtsanwälte • Hans-Vogel-Str. 2 • 90765 Fürth

Dr. Gabriele Sonntag

Fachanwältin für
Familienrecht
Verwaltungsrecht

Roland Tilch

Fachanwalt für
Sozialrecht
Versicherungsrecht

Philipp Krasa

Rechtsanwalt

Hans-Vogel-Str. 2
90765 Fürth

Telefon 0911 971870
Telefax 0911 9718710

recht@ra-sonntag.de
www.ra-sonntag.de

Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben ...
Unterlassungsansprüche gegenüber Störern

I. Anspruchsgrundlagen

1. Duldung § 906 BGB

Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

2. Beseitigung und Unterlassen § 1004 BGB

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

3. Ausgleich in Geld § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog

Ausnahme für Extremfälle, obwohl eine an sich rechtswidrige und abwehrbare Beeinträchtigung nach § 906 BGB aus besonderen Gründen nicht verhindert werden kann.

4. Unterlassen aus Wohnungseigentumsrecht (§ 14 f. WEG)

"Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. 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 anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

Unser Einsatz - Ihr Erfolg!

Gerichtsfach 262
Amtsgericht Nürnberg

Commerzbank Nürnberg
IBAN DE23 7604 0061
0519 2760 01
BIC COBADEFFXXX

Die Organisation der
Kanzlei ist zertifiziert
nach DIN EN ISO 9001

2. für die Einhaltung der in Nr. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt.“

Das bedeutet: Jeder Wohnungseigentümer kann von jedem anderen die Einhaltung dieser Pflichten durch Handeln oder Unterlassen verlangen.

II. Geltendmachung durch den Einzelnen oder die Gemeinschaft?

Individuelle Ansprüche hat der Bundesgerichtshof bei den Anspruchsinhabern belassen: u. a. Nachbarschaftsrechte und Unterlassungsansprüche aus § 1004 BGB. Sie können der Gemeinschaft jedoch übertragen werden.

III. Beispiele

◦ Tierhaltung

Die Wohnungseigentümer können das Verbot der Tierhaltung bei Mitwirkung *aller* Eigentümer durch eine Vereinbarung iSd § 10 Abs. 1 S. 2 WEG regeln.

Individueller Unterlassungsanspruch gegen Besitzer eines **Kampfhundes**, der diesen auf Gemeinschaftseigentum frei laufen lässt.

◦ Lärm

Geschrei, laute Musik, Springen, Trampeln auf der Treppe, Möbelrücken, Türen knallen ist in der Sonderverbindung der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterlassen, wenn hierdurch die anderen Wohnungseigentümer in solchem Maße benachteiligt werden, dass es über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausreicht.

◦ Hausmusik

Ein *völliger* Ausschluss ist unzulässig (OLG Hamm MDR 1981, 320). Zeitliche Beschränkungen auf 2–3 Stunden sind zulässig (OLG Frankfurt a. M. DWE 1985, 30), zeitliche Begrenzung auf 8–12 Uhr und 14–20 Uhr ist möglich (BGH NJW 1998, 3713).

◦ Nutzung der Wohnungen für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke

Soweit den anderen Eigentümern ein Nachteil iSd § 4 WEG nicht entsteht, zulässig. Nachteil bejaht bei: Nutzung eines Teileigentums als Sex-Shop oder zur Prostitutionsausübung.

Besonderes Problem: Nutzungsänderung, wenn die gewerbliche Nutzung zwar schon vorgesehen war, aber sich der Charakter des Geschäfts/Ladens ändert z.B. Laden wird zur Gaststätte.

◦ Kinderlärm

Kinderlärm ist keine Beeinträchtigung i.S. Von § 906 BGB, da nach § 22 Abs. 1a BImSchG privilegiert.