

Was tun, wenn der Miteigentümer die Ruhezeiten nicht einhält?

Was tun, wenn der Miteigentümer die Ruhezeiten nicht einhält?

Â§ 13 Abs. 1 WEG berechtigt jeden Wohnungseigentümer, mit seinen im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren, insbesondere diese zu bewohnen. Dies gilt allerdings nur, soweit nicht das Gesetz entgegensteht. Das Gesetz bestimmt in Â§ 14 Nr. 1 WEG, dass jeder Wohnungseigentümer von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch machen darf, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgeht.

Welches Maß an Nachteilen beim geordneten Zusammenleben entsteht und somit hinzunehmen ist und wann es überschritten ist, ist von Anlage zu Anlage unterschiedlich. Anhaltspunkte geben Hausordnungen, sofern solche vereinbart (meist als Teil der Gemeinschaftsordnung) oder als Gebrauchsregelung beschlossen wurden. Gibt es im konkreten Fall keine Hausordnung, ist auf übliche Ruhezeiten abzustellen. Üblich ist es, ab 20.00 Uhr, spätestens ab 22.00 Uhr Ruhe zu bewahren. Was Ruhe bedeutet, ist allerdings ebenfalls nicht definiert. Die Rechtsprechung greift in vergleichbaren Fällen auf DIN-Normen zurück. Die Faustformel lautet: Die Einhaltung der jeweils einschlägigen DIN-Normen schließt eine Beeinträchtigung i.S.d. Â§ 14 Nr. 1 WEG aus (OLG Frankfurt a.M., 20 W 204/03).

In der Praxis bestehen allerdings oft Beweisschwierigkeiten. Es empfiehlt sich daher, die einzelnen Störungshandlungen mit möglichst viel Details zu dokumentieren (z.B. Duschen am ... um ... Uhr, meine Kinder wurden wach). Ergibt die Prüfung, dass die Ruhestörungen das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß übersteigen, bestehen Unterlassungsansprüche und ggf. - bei eingetretenem Schaden (z.B. wenn ein Mieter die Miete mindert) - Schadenersatzansprüche.